

**ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU
MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII
AVIZ OPORTUNITATE / INITIERE NR. 86556/13.10.2016**

LEGENDA:

ZONELE FUNCTIONALE ALE STRUCTURII URBAE

- | | |
|---|---|
|  | Locuinte P - P1 |
|  | Locuinte P+2 - P+3 |
|  | Locuinte P+4 - P+7 |
|  | Locuinte P+8 - P+10 |
|  | Locuinte peste P+10 |
|  | Casa de vacanță, pensiuni |
|  | Centru de afaceri de interes regional (birouri, bănci, burse, locuinte scumpe, comerț de lux) |
|  | Centre cu echipamente de interes municipal și local (comert, administrație, învățământ, cultură) |
|  | Dotări pentru turism, alimentație publică |
|  | Servicii administrative și de interes public - primărie, consiliu județean, prefectură, tribunal, |
|  | judecătorie, ambasade, bănci, poștă, telefon, transport în comun, salubritate, CONEL |
|  | Dotări pentru sănătate - creșe, dispensare, policlinici, spitale, sanatorii |
|  | Dotări pentru cultură - teatre, cinematografe, muzee |
|  | Clădiri de cult |
|  | Zonă de activități mixte, învățământ și culte |
|  | Parcuri de odihnă, recreere și distracții, spații verzi, plantatii de aliniament |
|  | Spații plantate cu inserții de activități de agrement și sporturi nautice |
|  | Baze sportive pentru public |
|  | Gospodărie comunală - stații de tratare, de epurare, cimitire |
|  | Zone de activități mixte - producție, cercetare, gospodărie comunală, servicii de transport |

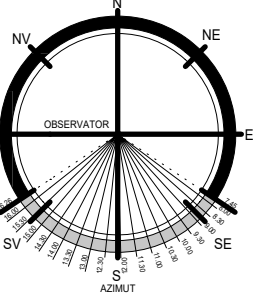
ZONE DE REGLEMENTARE (ZR)

ZRCC- ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONTINÂND ECHIPAMENTE PUBLICE,
SERVICII DE INTERES GENERAL,
UNITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE

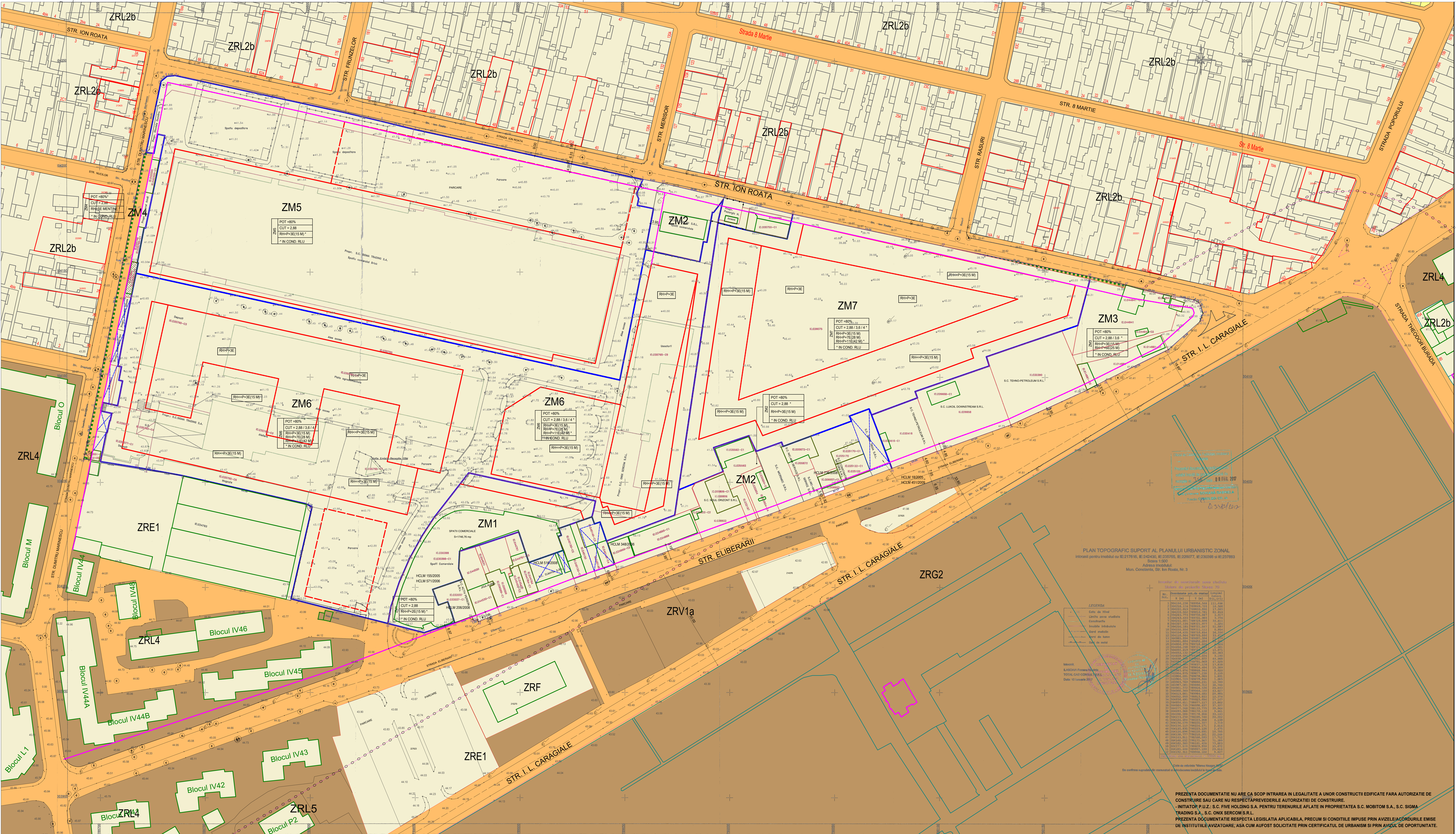
- ZR2C1- Subzona centrului de cartier din interiorul tesutului urban existent
- ZR2C2- Subzona centrului de cartier din extindere propuse
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX RESIDENTIAL
 - ZRE1- Subzona echipamentelor publice existente
 - ZRE2- Subzona echipamentelor publice propuse
 - ZRE3- Subzona echipamentelor publice propuse situate în zone protejate
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTIE
- ZRL- ZONĂ DE LOCUIT
 - ZRL1- Subzona locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești si grădini cultivate pentru productia agricolă
 - ZRL1a- Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim de construire cuplat sau izolat, având H max. P+1
 - ZRL1b- Subzona locuințelor individuale de tip rural, cu regim izolat de construire, având H max. P+mansardă
 - ZRL2- Subzona locuințelor individuale P+1- P+2
 - ZRL2a- locuințe situate în afara perimetrelor de protecție
 - ZRL2b- locuințe situate în interiorul perimetrelor de protecție
 - ZRL2c- locuințe situate în noile extinderi
 - ZRL3- Subzona locuințelor individuale si colective mici existente si propuse
 - ZRL4- Subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii si înalte (P+3-P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale
 - ZRL5- Subzona locuințelor colective înalte P+8- P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale
- ZRA- ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
 - ZRA1- Zonă de activități agro- industriale
 - ZRA2- Zona activităților productive si de servicii
 - ZRA2a- Subzona unităților predominant industriale
 - ZRA2b- Subzona unităților industriale si de servicii
 - ZRA2c- Activități mixte, producție, depozitare, servicii
 - ZRA3- Zona unităților de depozitare
 - ZRA4- Zona unităților industriale mici și mijlocii productive si de servicii dispersate
 - ZRA5- Zona portului maritim
 - ZRA5A- Zona de activități cu specific portuar, industrial și de depozitare
 - ZRA5B- Zona portului vechi cuprinzând si activități de interes urban
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
 - ZRV1- Spații verzi publice cu acces nelimitat
 - ZRV1a- Parcuri, grădini publice orășenesti si de cartier, scuaruri si fâșii plantate publice
 - ZRV1b- Amenajări sportive din zonele rezidențiale
 - ZRV2- Spații verzi pentru agrement
 - ZRV2a- Baze de agrement, parcuri de distracție
 - ZRV2b- Complexe si baze sportive
 - ZRV3- Spații verzi pentru protecția apelor de suprafață
 - ZRV4- Culoare de protecție față de infrastructura tehnică
 - ZRV5- fâșii plantate de protecție sanitară

 LIMITA ZONEI CE A GENERAT PUZ
AFLATA IN PROPRIETATE (51696 MP)

 LIMITA ZONEI PE CARE SE VA ELABORA PUZ
(79000 MP)



s.e. md prim proiect s.r.l. md' NR. DE ORDINE IN REGISTRUL COMERCIAL 315142115-01-2008 5 24 77 1 5 ADRESA: CP. COMPLETU, nr. 18, B-10, SC. Nr. 40, PS. COMERCIAL, COM. COM. 1000000 TEL: 0311 - 45 32 30 FAX: 0311 - 45 32 30 E-MAIL: whitex@mdprim.ro studiodid@gmail.com		INITIATOR: S.C. FIVE HOLDING S.A. BENEFICIAR: S.C. MOBITON S.A. S.C. SIGMA TRADING S.A., S.C. ONIX SERCOM S.R.L. PROIECT: P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU SI STR. MARVIMEX SI STR. ELIBERARI AVIZ OPORTUNITATE / INITIERE NR. 86556/13.10.2016		NR. PR. 09/2015 DATA 03.2017 FAZA P.U.Z.
PROIECTAT, REDACTAT	arh. ur. BOGDAN MARCU	PLANS: INCADRARE IN ZONA / P.U.G.	SCARA 1:2000	PL. NR. U00
SERF. PROIECT	arh. ur. LIVIU DIDA			
	arh. ur. BOGDAN MARCU			



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII

AVIZ OPORTUNITATE / INITIERE NR. 86556/13.10.2016

4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA:

- LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE (79000 mp)
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT DOCUMENTATIA (51696 mp)

***TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

- 1) PROPRIETATE PUBLICA
 - TERENURI APARTINAND DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CONSTANTA
- 2) PROPRIETATE PRIVATA
 - TERENURI APARTINAND DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANTA
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE - POSIBILITATE CREARE ACES AUTO (ACEASTA POSIBILITATE VA FACE OBIECTUL UNEI ALTE DOCUMENTATII)

PROPRIETAR	LOT	SUPRAFATA TEREN (mp)	SUPRAFATA CONSTRUCII (mp)
S.C. SIGMA TRADING S.A.	285215	11526	11526
S.C. ONIX SERCOM S.R.L.	285216	254	254
	285217	497	519.5
	237893	1024	0
			2962
			1163
			1234
			56
			419
			30
			828
			1696
			242
			51696
			21319.5

ZONA AFLATA IN PROPRIETATE		
SUPRAFATA TEREN PENTRU CARE SE INITIAZA PUZ (mp)	51696	
TEREN	SUPRAFATA (MP)	PROCENT (%)
PROPRIETATE PRIVATA	51696.00	100.00
DOMENIUL PUBLIC AL MUN. CONSTANTA	0.00	0.00
DOMENIUL PRIVAT AL MUN. CONSTANTA	0.00	0.00
TOTAL	51696.00	100.00

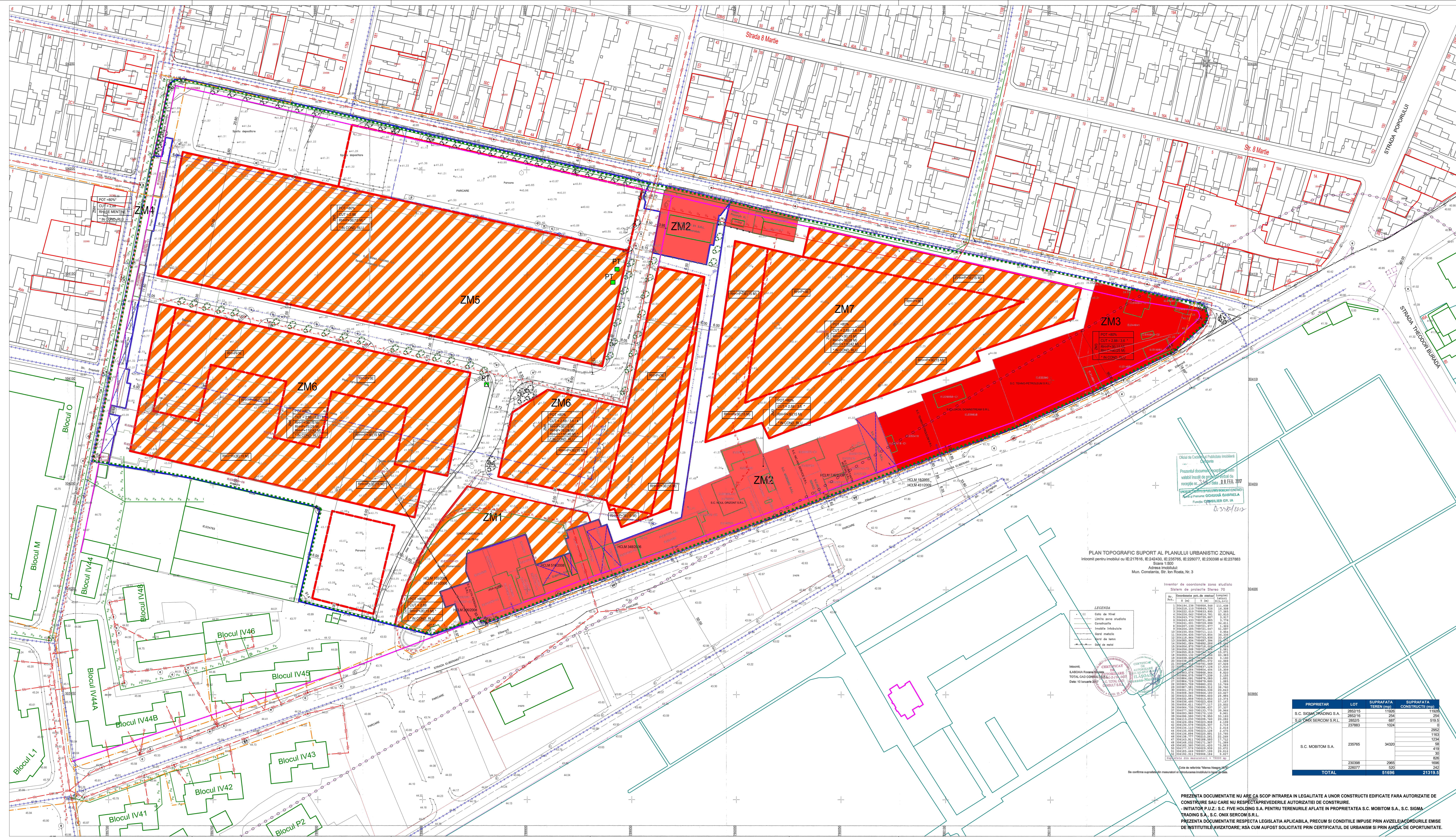
ZONA - ZCC1		
SUPRAFATA TEREN ZONA ZCC1 (mp)	79000	
FUNCTIUNE	SUPRAFATA (MP)	PROCENT (%)
PROPRIETATE PRIVATA	79000.00	100.00
DOMENIUL PUBLIC AL MUN. CONSTANTA	0.00	0.00
DOMENIUL PRIVAT AL MUN. CONSTANTA	0.00	0.00
TOTAL	79000.00	100.00

s.c. md prim proiect s.r.l.	INITIATOR:	S.C. FIVE HOLDING S.A.	NR. PR.
	REACTAT:	S.C. MOBITOM S.A., S.C. SIGMA TRADING S.A., S.C. ONIX SERCOM S.R.L.	09/2015
s.c. md prim proiect s.r.l.	PROIECT:	PUZ - ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII	03.2017
	REACTAT:	AVIZ OPORTUNITATE / INITIERE NR. 86556/13.10.2016	FAZA
SEF PROIECT	PLANSA:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PL. NR.
			U04

PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.

INITIATOR PUZ: S.C. FIVE HOLDING S.A. PENTRU TERENURILE AFLATE IN PROPRIETATEA S.C. MOBITOM S.A., S.C. SIGMA TRADING S.A., S.C. ONIX SERCOM S.R.L.

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDIITIILE IMPUSE PRIN AVIZUL/ACORDURILE EMISE DE INSTITUTILE AVIZATOARE, ASA CUM AUFOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.



PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII

AVIZ OPORTUNITATE / INITIERE NR. 86556/13.10.2016

3. REGLEMENTARI - ECHIPARE EDITIARA

LEGENDA:

- LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE (79000 mp)
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT DOCUMENTATIA (51696 mp)

- REGLEMENTARI URBANISTICE

- ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMELOR SANITARE - CIMITIRE UMANE - 50 M
- RETRAGERI
- EDIFICABIL

ALIMENTARE CU APA

- CONDUCTA DISTRIBUTIE APA Dn 110mm PEHD
- CAMIN RACORD ALIMENTARE CU APA EXISTENT

CANALIZARE

- COLECTOR MENAJER
- RETELE DE REFLUARE
- RETELE INTERIOARE DE COLECTARE - NU APARTIN S.C. RAJA S.A.
- CAMIN RACORD MENAJER EXISTENT
- COLECTOR UNITAR

PLUVIALE

- COLECTOR PLUVIAL
- COLECTOR PLUVIAL OVOID

RETEA HIDRANTI

- HIDRANTI EXTERIORI - RETEA EXISTENTA
- HIDRANTI EXTERIORI - PROPUNERE

ELECTRICE

- LES 110 KW - CABLU EXISTENT
- RETEA ELECTRICA SUBTERANA DE JT SI MT
- POST DE TRANSFORMARE IN ZODIRE - EXISTENT
- POST DE TRANSFORMARE IN CABINA - PROPUNERE
- STALPI ILUMINAT PUBLIC
- STALPI ILUMINAT PUBLIC SI RELELE ELECTRICE

TELEFONIE

- RETELE DE TELEFONE
- FIBRA OPTICA

GAZE NATURALE

- CONDUCTE GAZE NATURALE DE PRESIUNE REDUSA

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ

ZONA DE REGLEMENTARE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT
ZM1	2865	3.73%
ZM2	7000	8.9%
ZM3	5005	6.34%
ZM4	625	0.79%
ZM5	20960	25.43%
ZM6	22250	28.16%
ZM7	13825	17.50%
SPATIU VERDE	1710	2.16%
CIRCULATI AUTO	4060	5.14%
CIRCULATI PIETONALE	1380	1.75%
TOTAL 255251	79000.00	100.00%

BILANT TERITORIAL ZONA ZM1

FUNCTIONE	2865
CONSTRUCTII MAXIM	2372
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATI MINIM	593
TOTAL ZM1	2965.00

BILANT TERITORIAL ZONA ZM2

FUNCTIONE	7000
CONSTRUCTII MAXIM	5672
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATI MINIM	1418
TOTAL ZM2	7090.00

BILANT TERITORIAL ZONA ZM3

FUNCTIONE	5005
CONSTRUCTII MAXIM	5672
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATI MINIM	1418
TOTAL ZM3	7090.00

BILANT TERITORIAL ZONA ZM4

FUNCTIONE	625
CONSTRUCTII MAXIM	625
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATI MINIM	0
TOTAL ZM4	625.00

BILANT TERITORIAL ZONA ZM5

FUNCTIONE	20960
CONSTRUCTII MAXIM	16072
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATI MINIM	4018
TOTAL ZM5	20990.00

BILANT TERITORIAL ZONA ZM6

FUNCTIONE	22250
CONSTRUCTII MAXIM	17800
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATI MINIM	4450
TOTAL ZM6	22250.00

BILANT TERITORIAL ZONA ZM7

FUNCTIONE	13825
CONSTRUCTII MAXIM	11060
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATI MINIM	2765
TOTAL ZM7	13825.00

PROPRIETAR

PROPRIETAR	LOT	SUPRAFATA TEREN (m2)	SUPRAFATA CONSTRUCTII (m2)
S.C. SIGMA TRADING S.A.	285215	11526	11526
S.C. FIVE HOLDING S.A.	285216	294	294
S.C. ONIX SERCOM S.R.L.	285215	697	17800
S.C. MOBITOM S.A.	237883	1024	0
TOTAL	237875	34320	11820

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. S.C. FIVE HOLDING S.A. PENTRU TERENURILE AFLATE IN PROPRIETATEA S.C. MOBITOM S.A., S.C. SIGMA TRADING S.A., S.C. ONIX SERCOM S.R.L.

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APPLICABILA, PRECUM SI CONDIITILE IMPUSE PRIN AVIZEL/ACORDURILE EMISE DE INSTITUTUL AVIZATOARE, ASA CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

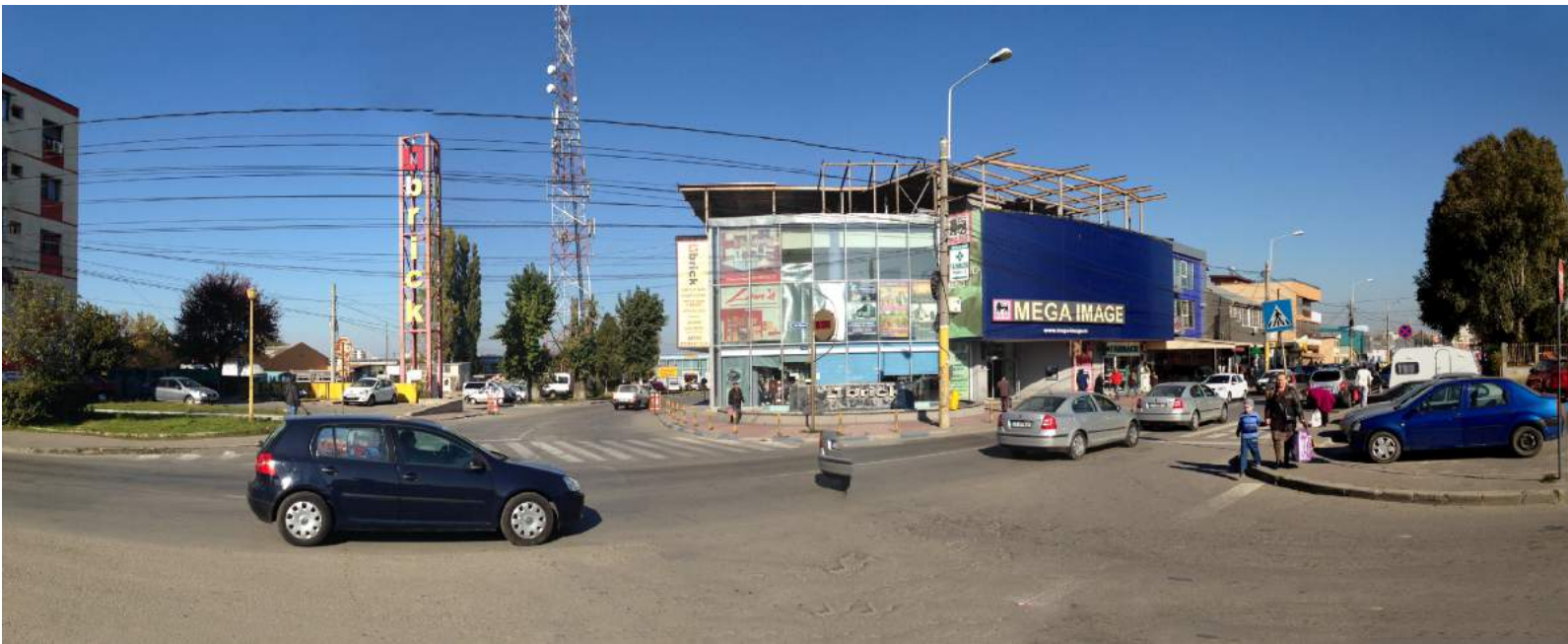


FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



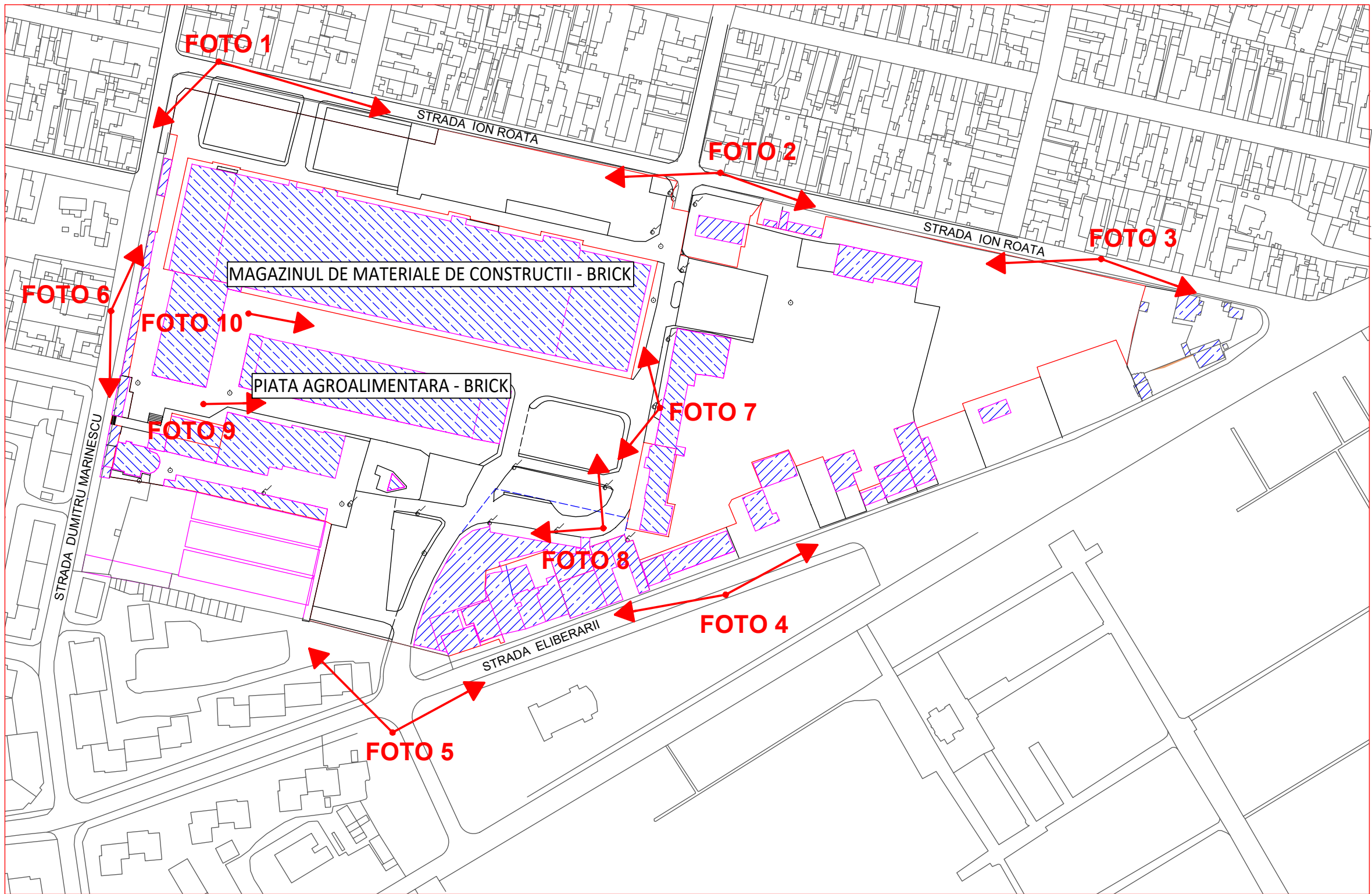
FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



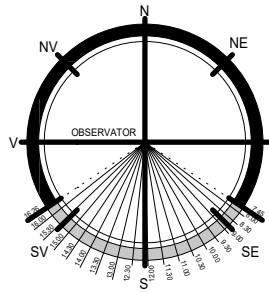
PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII

AVIZ OPORTUNITATE / INITIERE NR. 86556/13.10.2016

1.2. SITUATIA EXISTENTA
DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



s.c. md prim proiect s.r.l.		INITIATOR:	S.C. FIVE HOLDING S.A.	NR. PR.
md'		BENEFICIAR:	S.C. MOBITOM S.A., S.C. SIGMA TRADING S.A., S.C. ONIX SERCOM S.R.L.	09/2015
proiect		PROIECT:	P.U.Z – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII	DATA
PROIECTAT, REDACTAT		PLANSA:	DOCUMENTAR FOTOGRAFIC	03.2017
SEF. PROIECT				FAZA
				P.U.Z.
				PL. NR.
				U01.2

EXEMPLIFICARE PRIN IMAGINI – DALA URBANA

REPREZENTARE SPATII VERZI, AMENAJARI CIRCULATII PIETONALE, LOCURI DE JOACA, ETC



EXEMPLIFICARE PRIN IMAGINI – DALA URBANA

REPREZENTARE SPATII VERZI, AMENAJARI CIRCULATII PIETONALE, LOCURI DE JOACA, ETC



EXEMPLIFICARE PRIN IMAGINI – DALA URBANA

REPREZENTARE SPATII VERZI, AMENAJARI CIRCULATII PIETONALE, LOCURI DE JOACA, ETC



VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

aforent
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII
AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016

Initiator:	S.C. FIVE HOLDING S.A.
Beneficiar:	S.C. MOBITOM S.A. S.C. SIGMA TRADING S.A. S.C. ONIX SERCOM S.R.L.
Proiectant general:	S.C. MD PRIM PROIECT S.R.L. Arh. Urb. Cristian Bogdan Marcu Arh. Urb. Liviu Dida
Data elaborarii:	Ianuarie 2017- revizie finala august 2018

CUPRINS

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1:	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
ARTICOLUL 3	Terenuri agricole inextravilan
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole in intravilan
ARTICOLUL 5	Suprafete impadurite
ARTICOLUL 6	Resursele subsolului
ARTICOLUL 7	Resurse de apa si platforme meteorologice
ARTICOLUL 8	Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
ARTICOLUL 10	Zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special
ARTICOLUL 12	Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echiparii edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurareacompatibilitatiifunctiunilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrari de utilitate publica

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1:	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
ARTICOLUL 17	Orientarea fata de punctele cardinale
ARTICOLUL 18	Amplasarea fata de drumuri publice
ARTICOLUL 19	Amplasarea fata de cai navigabile existente
ARTICOLUL 20	Amplasarea fata de cai ferate
ARTICOLUL 21	Amplasarea fata de aeroporturi
ARTICOLUL 22	Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei de stat

ARTICOLUL 23
ARTICOLUL 24

Amplasarea fata de aliniament
Amplasarea in interiorul parcelei

SECTIUNEA 2:
ARTICOLUL 25
ARTICOLUL 26

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Accese carosabile
Accese pietonale

SECTIUNEA 3:
ARTICOLUL 27
ARTICOLUL 28
ARTICOLUL 29

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
Realizarea de retele edilitare
Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

SECTIUNEA 4:

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ARTICOLUL 30
ARTICOLUL 32

Parcelarea ARTICOLUL 31 Inaltiimea constructiilor
Aspectul exterior al constructiilor

SECTIUNEA 5:

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ARTICOLUL 33
ARTICOLUL 34
ARTICOLUL 35

Parcaje
Spatii verzi
Imprejmuiri

CAPITOLUL 4

DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36
ARTICOLUL 37

Autorizarea directa
Destinatia unui teren sau a unei constructii

PARTEA III ZONIFICARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38

Lista zonelor si subzonelor functionale

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39

Reglementari pentru zonele si subzonele functionale

PARTEA V ANEXE

ANEXA 1
ANEXA 2
ANEXA 3

Necesarul de parcaje
Necesarul de spatii verzi
Profile stradale

PARTEA I
DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul RLU

- (1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi obligatorii referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a constructiilor pentru intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- (2) Odata aprobat, PUZ impreuna cu R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal – P.U.Z. – **ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII**, se aplica in teritoriului marcat pe planurile aferente ca **limita zonei studiate**, delimitat astfel:
- a) nord: str. Ion Roata;
 - b) vest : str. Dumitru Marinescu;
 - c) sud- vest : incinta Marvimex;
 - d) sud-sud-est: str. Eliberarii / str. Ion Luca Caragiale.
- (2) Amplasamentul care a generat PUZ este terenul in suprafata totala de 51696 mp cu destinatia “curti constructii” situat in intravilanul municipiul Constanta, strada Ion Roata, judetul Constanta, compus din:

PROPRIETAR	LOT	SUPRAFATA TEREN (mp)	SUPRAFATA CONSTRUCTII (mp)
S.C. SIGMA TRADING S.A.	2852/15	11926	11926
	2852/16	254	254
S.C. ONIX SERCOM S.R.L.	2852/5	687	519.5
	237883	1024	0
S.C. MOBITOM S.A.	235765	34320	2952
			1163
			1234
			58
			419
			30
			826
	230398	2965	1696
	226077	520	242
TOTAL		51696	21319.5

- (3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- (4) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (5) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

(6) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

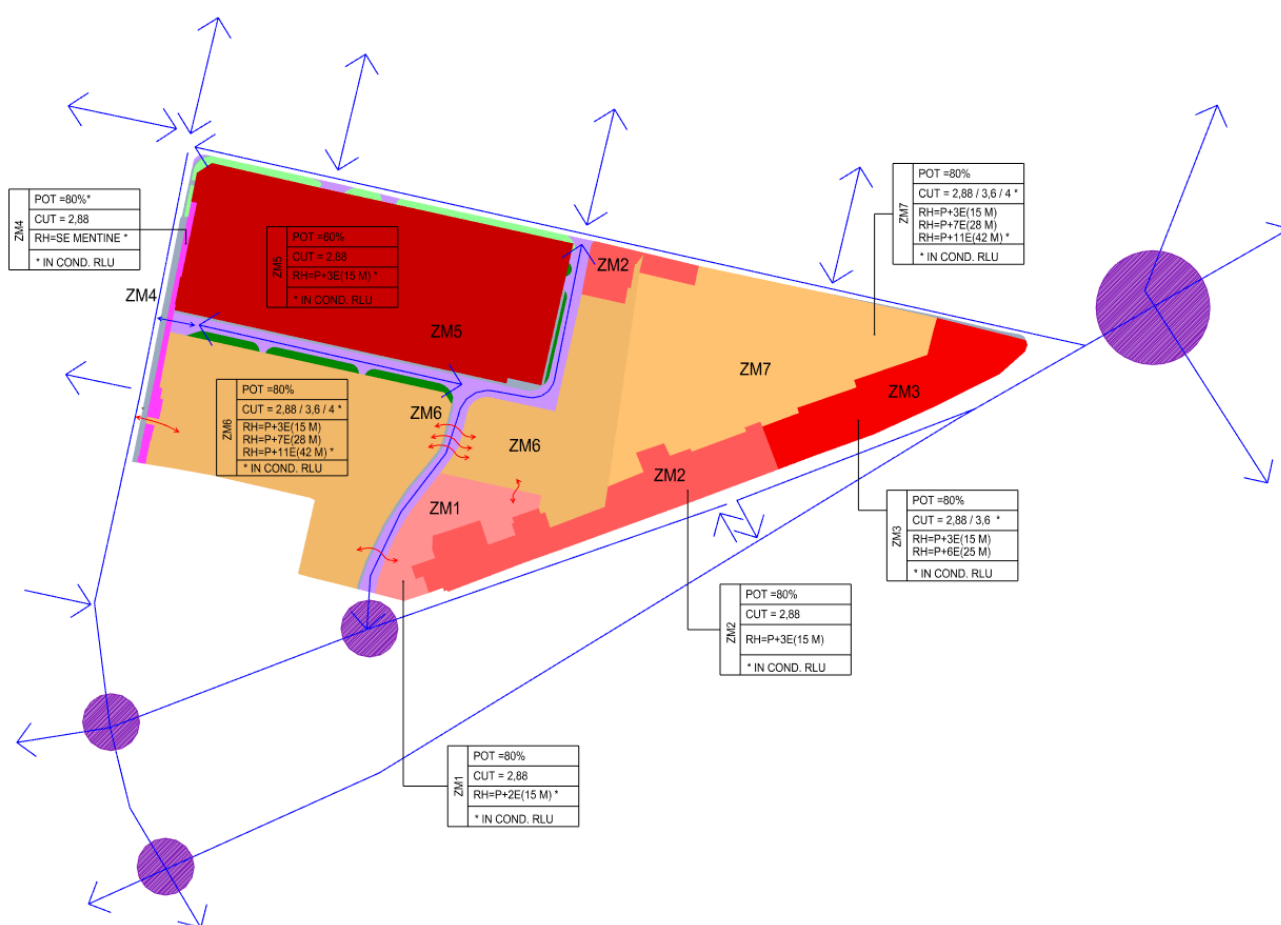
(7) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat sau se vor realiza PUD-uri premergatoare in conditiile mentionate in prezentul regulament.

(8) Durata de valabilitate a P.U.Z. Este **10 ani**, de la data aprobarii conform legii. Valabilitatea prevederilor prezentului P.U.Z. se extinde de drept pentru acele investitii care au inceput in perioada de valabilitate, respectiv a fost demarat procesul de realizare a PUD-urilor - in conditiile specifice prezentului regulament - , autorizare si/sau executate a lucrarilor de constructii, pana la finalizarea acestora.

(9) Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL, aprobat prin 653/25.11.1999, H.C.L.M. nr. 81/26.03.2013 privind prelungirea valabilitatii PUG municipiul Constanta, zona reglementata prin prezentul PUZ, cuprinde urmatoarea zona de reglementare: **UTR 5 – ZONA ZRCC - ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONTINAND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante, loisir), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE, subzona ZRCC1 - subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban.**

(10) Prin prezentul PUZ si Regulament Local de Urbanism se stabilesc urmatoarele zone de reglementare si se modifica reglementarile urbanistice aprobate anterior.

- **ZM1 – ZONA MIXTA CU MAXIM P+2E**
- **ZM2 – ZONA MIXTA CU MAXIM P+3E**
- **ZM3 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU MAXIM P+3E / P+6E**
- **ZM4 – ZONA MIXTA CU MAXIM P+2E**
- **ZM5 – ZONA MIXTA CU MAXIM CU MAXIM P+3E**
- **ZM6 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU MAXIM P+11E**
- **ZM7 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU MAXIM P+11E**



PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1: Regulii cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ARTICOLUL 3 Terenuri agricole in extravilan

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din extravilan.
- (2) Zona studiata face parte din teritoriul intravilan al Mun. Constanta.

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din intravilan.

ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

- (1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla suprafete impadurite.

ARTICOLUL 6 Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice

- (1) În limita zonei studiate nu se afla cursuri de apă, lucrări de gospodărire și de captare a apelor.
- (2) În limita zonei studiate nu se afla platforme meteorologice.

ARTICOLUL 8

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.
- (2) In limita zonei studiate nu se afla zone naturale protejate.

ARTICOLUL 9

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla zone construite protejate.
- (2) Intrucat amplasamentul viitoarelor investitii se afla in zona de interes arheologic, este necesara revenirea la avizare pentru orice investitie ce urmeaza a se realiza in perimetrul vizat de prezentul plan urbanistic zonal.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executarii construciilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stânci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarâre a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice;
- (3) Conditii geotehnice si hidrologice – conform studiului geotehnic.

ARTICOLUL 11 Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Pe amplasamentul studiat exista retele de distributie a energiei electrice. Exista, de asemenea in incinta magazinului de materiale de constructii, un post de transformare.

Conform adresei emise de S.C. ENEL DISTRIBUTIE DOBRIGEA S.A., si a Ordinului ANRE nr. 25/2016 – “Operatorul de Distributie nu emite Avize de Amplasament pentru Planurile Urbanistice.”

Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă.

Se va reveni cu o noua documentatie la faza P.A.C., pentru fiecare constructie ce se va realiza, in vederea obtinerii unui nou aviz.

(2) Conform aviz **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., nr.188/07.02.2017**, in limita zonei studiate TELEKOM are cabluri Tc conform celor trasate in planul de situatie anexat.

Lucrarile pentru care s-a solicitat avizul, se vor executa numai sub asistenta tehnica a Telekom.

(3) Conform aviz **S.C.RAJA S.A.**, in limita PUZ exista conducte de alimentare cu apa.

Conform HG 930/2005, cap VIII , art. 30, alin. "e", culoarul de teren de 3 m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de alimentare cu apa ce cuprinde zona sanitara cu regim sever, nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive.

Dreptul de servitute se exercita pe toata durata existentei sistemelor de alimentare cu apa si canalizare, pentru executarea lucrarilor necesare intretinerii si exploatarei sistemelor respective. Exercitarea dreptului de servitute asupra proprietatilor afectate de sistemul de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza cu titlu gratuit pe durata existentei acestuia.

In fazele de proiectare urmatoare PUZ-ului, este obligatorie executarea de sondaje in prezenta reprezentatiilor RAJA.

(4) Conform aviz **ENGIE nr.311.259.062/08.02.2017**, in limita zonei studiate exista conducte de gaze naturale. Pe planul de situatie s-a trasat orientativ reseaua de gaze naturale aflata in exploatarea ENGIE.

Traseul exact al conductelor si bransamentelor de gaze poate fi identificat in teren dupa capace tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel) sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilena).

In vederea sigurarii functionarii normale a sistemului de distributie gaze naturale si evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor, mediului, in zona de protectie se impun terților restrictii si interdictii prevazute de legislatia in vigoare.

Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si ordinului 47/2003 emis de ministerul economiei si comerțului. in zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului sistemului de distributie.

(5) Conform aviz **RADET nr. B1418/24.02.2017**, pe amplasament nu exista retele termice, dar cu mentiunea ca se va face o verificare in teren pentru evitarea eventualelor necorelari si ca in zona de siguranta a obiectivelor SACET nu se vor depozita materiale si nu se vor efectua sapaturi fara aviz in prealabil.

ARTICOLUL 12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

(3) Conform G.M – 007 –2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.

ARTICOLUL 13 Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la buget/fonduri UE este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata, dupa caz, de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

(3) La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si urmatoarele dotari tehnico-edilitare (conform OMS 119/2014):

a) **platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;**

b) **spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;**

c) **spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.**

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate în cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse în prezentul Regulament - *Sectiunea I Utilizarea functionala*.

(2) Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.

(3) **Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.**

(4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

(1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de înaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea data de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu regimul de înaltime este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.

(2) Calculul indicilor urbanistici va respecta urmatoarele reguli:

(a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata

subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie; (Legea 350/2001)

(b) Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita. (Legea 350/2001)

(c) Conf. art. 32 alin (7) si art. 46 alin (7) din legea nr. 350/2001 modificata si actualizata:

- CRESTEREA CUT PROPUA FATA DE REGLEMENTARILE URBANISTICE ANTERIOARE, LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE, ESTE MAXIM 20%;

- CUT PROPU MAI MIC DECAT 4;

- SE RAPORTEAZA LA SUPRAFATA FIECAREI PARCELE IN MOMENTUL APROBARII PUZ.

(IN SENSUL DEFINITIEI INDICATORILOR URBANISTICI - ANEXA 2 DIN LEGEA 350/2001 ACTUALIZATA).

ARTICOLUL 16 Lucrari de utilitate publica

In limita zonei studiate prin PUZ nu se propun lucrari de utilitate publica.

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1: Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 Orientarea fata de punctele cardinale

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face, atunci cand este posibil, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

(2) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate, conform OMS 119/2014, dar si cel putin una din camerele de locuit 2 ore, intr-o zi de referinta (21 februarie sau 21 octombrie), conform anexei 3.4. (D) din Normativul privind proiectarea locuintelor – NP057 -02.

(3) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (2) - conform OMS 119/2014.

ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

(1) In limita zonei studiate, drumurile publice sunt strazi din intravilanul Mun. Constanta: strada Ion Roata, str. Eliberarii, str. Ion Luca Caragiale, str. Dumitru Marinescu.

(2) Autorizarea executarii constructiilor fata de strazile existente, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

ARTICOLUL 19 Amplasarea fata de cai navigabile existente

(1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla cai navigabile.

ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

(1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla cai ferate.

ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi

(1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acestora nu se afla aeroporturi.

ARTICOLUL 22

(1) Zona studiata nu se afla in vecinatatea fasiei de protectie a frontierei de stat.

ARTICOLUL 23 Amplasarea fata de aliniament

(1) Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectionea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

(3) In fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, constructii subterane, parcare la sol si pasarele auto sau/sau pietonale.

ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Condițiile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- b) prevederile Codului Civil referitoare la constructii;
- c) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, unde este cazul, **conform tabel 2.2.2. din P118-99;**
- d) In toate cazurile in care functiunea este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor in vigoare privind insorirea si iluminatul natural atat pentru cladirea propusa cat si pentru cladirile invecinate;
- e) cladirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare al parcelei - acolo unde este specificat in prezentul RLU - fara a fi necesar acordul vecinilor, daca se respecta conditiile privind amplasarea acestora mentionate mai sus, atat timp cat realizarea constructiei noi in vecinatatea imediata a unei constructii existente nu cauzeaza acesteia prejudicii privind rezistenta mecanica si stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sanatatea si mediul ori siguranta in exploatare.
- f) ***In fasia non-aedificandi dintre limita de proprietate si edificabil se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, constructii subterane, parcare la sol si pasarele auto si/sau pietonale, dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.***

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 25 Accesuri carosabile

(1) Accesurile carosabile se vor asigura din strazile:

- Ion Roata;
- Eliberarii;
- I.L. Caragiale;
- Dumitru Marinescu – pentru masinile de interventie.

- (2) Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
- accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - accese la parcaje și garaje.
- (3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (4) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime de 4,20 m.
- (5) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (6) Pentru amenajarea locurilor de parcare pe proprietate privată, cu un singur front la strada, se va realiza un singur acces rutier din drumul public cu lățime cuprinsă între 2,50 m și 6 m sau maxim 2 accese distincte cu lățimea cuprinsă între 2,50 m și 3,00 m fiecare, semnalizate corespunzător, prin coborârea bordurii în dreptul accesului și racordarea la partea carosabilă;
- (7) Accesul carosabil pentru aprovizionare va fi separat de cel pentru vizitatori și personal.
- (8) Se va realiza pentru magazinul de materiale de construcții, pe str. Ion Roata, un acces pentru aprovizionare.
- (9) Pentru accese și pentru soluția tehnică a parcarilor se va solicita, la faza de autorizare, avizul Comisiei de Circulație și/sau al Poliției Rutiere, după caz.

ARTICOLUL 26 Accesuri pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare.
- (4) Circulațiile pietonale se vor realiza din trotuarele existente în zona.
- (5) Se propune a se amenaja la intersecții, rampe locale pentru ușurarea urcării și coborârii pe trotuar a persoanelor cu dizabilități locomotorii.
- (6) Se va realiza o străpungere pietonală dinspre ansamblul propus și str. Dimitru Marinescu.
- (7) În interiorul ansamblului, pentru zona de locuit, se va realiza o dală urbană, o piațetă pietonală.**

Se propune realizarea:

- pasarele în interiorul zonei de locuit pentru a separa fluxurile de circulație pietonală de cele carosabile. Pasarelele pietonale vor fi adaptate pentru accesul persoanelor cu handicap;
- spații publice, spații verzi, locuri de joacă și circulații pietonale la nivelul superior.

SECȚIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ARTICOLUL 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.
- (2) In vecinatatea amplasamentului exista retele de alimentare cu apa, canalizare si retele de alimentare cu energie electrica iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente pe baza proiectelor de specialitate intocmite in acest sens.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

ARTICOLUL 28 Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (5) Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (6) Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei, fiind insa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.
- (7) Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.
- (8) Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- (1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a municipiului sau a judetului, daca legea nu dispune altfel sau in proprietatea detinatorilor de utilitati.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

SECTIUNEA 4: Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ARTICOLUL 30 Parcelarea

- (1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- (2) Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.
- (3) Se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare.
- (4) **Terenurile obtinute prin comasare, dar aflate in zone de reglementare diferite conform prezentului RLU, vor prelua reglementarile terenului mai mare ca suprafata. Daca terenurile care se comaseaza au suprafete egale atunci vor prelua reglementarile terenului cu regim de inaltime mai mare. Pentru aceste noi terenuri obtinute se va intocmi un PUD.**

ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor

- (1)Regimul de inaltime este precizat in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

Nota: cand facem referire la zona cu maxim P+ X etaje, ne referim la faptul ca in zona respectiva inaltimea maxima admisa este P+X etaje.

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei, asa cum este descrisa in Sectiunea 1 a zonei de reglementare, si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

SECTIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

ARTICOLUL 33 Parcaje

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- (2) In cazul in care locurile de parcare nu pot si asigurate in totalitatea sau partial in interiorul proprietatii pe care se realizeaza investitia, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe alt teren, in conditiile legii si ale regulamentelor in vigoare.
- (3) Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*
- (4) Spatiile de parcare/garare vor fi asigurate conform reglementarilor obligatorii, indiferent de solutia de mobilitate a amplasamentului, privind circulatia pe drumurile publice:
 - Normativ privind proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane – Indicativ P132-93;

- HGR nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism – anexa 5.
- Se recomanda, dispunerea de locuri de parcare in interiorul parcelelor, prin amplasare lor in subsol/demisol, dar si la sol.
- H.C.L.M. nr.43/25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta.
- *Alte reglementari tehnice la faza PAC sau PUD dupa caz;*

(5) Pentru accese si pentru solutia tehnica a parcarilor se va solicita avizul Comisiei de Circulatie si/sau al Politiei Rutiere, dupa caz.

(6) In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, numarul si amplasarea exacta a locurilor de parcare vor fi detaliate la faza P.A.C.

(7) Pentru imobilele de la str. Eliberarii si str. Dumitru Marinescu este **permisa parcare pe trotuare**, unde este posibil, in conditiile Normativului privind proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane – Indicativ P132-93, art. 4.8.

(8) Nu se accepta amenajarea locurilor de parcare între trotuar și imobile, pe lungimea frontului stradal, astfel încât manevrele de parcare ori punere în mișcare a vehiculelor să presupună încălcarea trotuarelor.

ARTICOLUL 34 Spatii verzi

(1) Suprafata minima de spatii verzi este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectionea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

ARTICOLUL 35 Imprejmuiuri

(1) Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privata.

(2) Autorizarea imprejmuirilor este precizata in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament - *Sectionea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa

(1) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal pe zonele unde nu este prevăzut altfel;

(2) eliberarea CU si AC este conditionata de eliberarea in prealabil a unui PUD conform art. 48 alin. 2 din legea 350/2001 actualizata pentru zonele **ZM2 si ZM3 si ZM7 in conditiile prezentului regulament.**

ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

(1) În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în - *Secțiunea I Utilizarea funcțională*.

PARTEA III

ZONIFICARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

- ZM1 – ZONA MIXTA CU MAXIM P+2E
- ZM2 – ZONA MIXTA CU MAXIM P+3E
- ZM3 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU MAXIM P+3E / P+6E
- ZM4 – ZONA MIXTA CU MAXIM P+2E
- ZM5 – ZONA MIXTA CU MAXIM CU MAXIM P+3E
- ZM6 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU MAXIM P+11E
- ZM7 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU MAXIM P+11E

ARTICOLUL 39

Reglementari pentru subzonele:

- ZM1 – ZONA MIXTA CU MAXIM P+2E
- ZM2 – ZONA MIXTA CU MAXIM P+3E
- ZM3 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU MAXIM P+3E / P+6E
- ZM4 – ZONA MIXTA CU MAXIM P+2E
- ZM5 – ZONA MIXTA CU MAXIM CU MAXIM P+3E
- ZM6 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU MAXIM P+11E
- ZM7 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU MAXIM P+11E

ZM1 – ZONA MIXTA CU MAXIM P+2E

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- Zona **ZM1** este delimitata, conform planului U02 - Reglementari urbanistice, astfel:
- La nord si vest: zona ZM6;
 - La sud: teren proprietate CLM Constanta si str. Eliberarii;
 - La est: teren proprietati private, zona ZM2.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale.

- Nu este cazul.

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului sau programului

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

- nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine special destinate pentru recipienti adecvati;
- evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;
- depozitarea temporara a deseurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati;
- acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie;
- organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi;
- pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT maxim si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;
- indepartarea deseurilor atat din zona reglementata de plan cat si din vecinatata acesteia.

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

Pentru a se reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:

- interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si lubrefianti;
- schimburile de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara amplasamentului;
- asigurarea unei stari functionale bune a utilajelor si vehiculelor, in scopul evitarii scurgerii de hidrocarburi;
- deseurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;
- vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;

- *spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului in perioada de constructie se vor lua urmatoarele masuri:

- *intretinerea corespunzatoare a starii drumurilor;*
- *reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf;*
- *materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor;*
- *oprirea motoarelor vehiculelor atunci cand acestea nu sunt implicate in activitati;*
- *folosirea numai a utilajelor si autovehiculelor cu verificarea tehnica la zi;*
- *acoperirea depozitelor de materiale de constructie pulverulente/ depozitarea in recipiente etanse;*
- *evitarea manipularii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vant.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi. Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate, plantate, in principal, cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a se introduce specii alohtone, amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica.

Desfasurarea lucrarilor de construire se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari, fara a se afecta suprafete suplimentare de teren.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuire: locuinte colective;
- functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;
- functiuni financiar-bancare: sediu banca, sediu societate de asigurari;
- functiuni comerciale: alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc);
- functiuni de invatamant: gradinita, after-school;
- functiuni de sanatate: cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange, dispensar policlinic;
- functiuni de loisir public: loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tineret;
- servicii aferente zonelor de locuinte: comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinar, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto, laboratoare de tehnice dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de zgomot sau

emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatorie haine);

- lacasuri de cult;
- hoteluri, pensiuni, restaurante si agentii;
- comert cu amanuntul, piata agro – alimentara sau de tip market si supermarket;
- amenajari aferente locuintelor / functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;
- spalatorii de mai multe tipuri: auto, ecologice etc...;
- benzinarii- statii PECO, statii GPL sau electrice;
- parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni cu caracter public, enumerate la art 1, amplasate la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit;
- se admite autorizarea de cladiri exclusiv cu functiuni admise la art.1.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- amplasamentul inclus in aceasta zona este terenul pe care este amplasat Brick Mall-ul;
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct dintr-o circulatie publica sau dintr-o alee interioara;
- se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare, iar terenurile obtinute vor avea reglementari conform art. 30, cap. 3, sectiunea 4 din conditii generale.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- amplasamentul inclus in aceasta zona este terenul pe care este amplasat Brick Mall-ul;
- cladirile noi se pot amplasa pe aliniamentul strazii Eliberarii;
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U02 - Reglementari urbanistice se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, pasarele pietonale si/sau auto.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se recomanda a se dispune insiruit;
- cladirile se vor amplasa pe limitele laterale si posterioare;
- in toate cazurile se va avea in vedere asigurarea numarului minim de cai de acces, interventie si salvare;
- se recomanda ca, partile de calcane rezultate in urma amplasarii noii constructii noi si/sau prin retragerea cladirilor propuse de la aliniament, partea dinspre strada sa fie tratata arhitectural; aceste lucrari de tratare plastica arhitecturala a calcanului vecinului/vecinilor se vor face prin cheltuiala investitorului, dar cu acordul acestuia/acestora;
- In toate cazurile in care functiunea este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor in vigoare privind insorirea si iluminatul natural atat pentru cladirea propusa cat si pentru cladirile invecinate;
- cladirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei, fara a fi necesar acordul vecinilor, daca se respecta conditiile privind amplasarea acestora mentionate mai sus, atat timp cat realizarea constructiei noi in vecinatatea imediata a unei constructii existente nu cauzeaza acesteia prejudicii privind rezistenta mecanica si stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sanatatea si mediul ori siguranta in exploatare.
- ***In fasia non-aedificandi dintre limita de proprietate si edificabil se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, constructii subterane, parcare la sol si pasarele auto si/sau pietonale, dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.***

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

- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire – unde este cazul –, iluminat natural, siguranta la incendiu, conform legislatiei in vigoare.
- Pe parcela se pot construi mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar coeficientii urbanistici nu sunt depasiti.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei;
- configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Eliberarii existenta si aleile din propuse.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse;
- autorizarea executarii de noi constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform **HGR. nr. 525/1996** si **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**;

- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentul regulament, **HGR. nr. 525/1996, Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**, conform specificatiilor din Anexa 1 la prezentul Regulament;
- Pentru imobilele de la str. Eliberarii este **permisa parcare pe trotuare**, conform Normativ privind proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane – Indicativ P132-93, art. 4.8.
- nu se accepta amenajarea locurilor de parcare intre trotuar si imobile, pe lungimea frontului stradal, astfel incat manevrele de parcare ori punere in miscare a vehiculelor sa presupuna incalcarea trotuarelor.
- In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, numarul si amplasarea exacta a locurilor de parcare vor fi detaliate la faza P.A.C.
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.
- **In cazul in care locurile de parcare nu pot si asigurate in totalitate sau partial in interiorul proprietatii pe care se realizeaza investitia, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe alt teren, in conditiile legii si ale regulamentelor in vigoare.**

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este P+2E, H =15 m;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimile recomandabile;
- este admisa realizarea de subsoluri / demisoluri. Numarul va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;
- Inaltimea maxima a cladirii este definita pentru fiecare zona functionala (vezi RLU); prin inaltimea cladirii se masoara conform **GM - 007 - 2000 - 3. GLOSAR TERMENI UTILIZATI**;
- Este permisa depasirea inaltimii maxime a cladirii cu incadrarea in indicii urbanistici daca se realizeaza:
 - **pentru zona casei scarii si liftului;**
 - **pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare, centrale termice, rezerve apa, uscatoare rufe si alte spatii asemenea, necesare ce vor deservi intreaga cladire);**

Inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maxim cat inaltimea etajului curent.

Aceasta prevedere nu se aplica in cazul fronturilor continue, la fatada la strada. Este permisa pe celelalte fatade.

- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:
 - H maxim s-a calculat astfel demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,50 metri pentru atic/cornisa; pentru constructiile cu acces public inaltimea nivelului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);
 - se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează;
 - realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- acoperirea clădirilor noi, se recomandă a fi de tip terasă. Acesta poate fi circulabilă pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate pe acesta, dacă este cazul;
- acoperirea poate fi și cu șarpanta cu panta mai mică de 45%. Nu sunt admise pante mai mari ale acoperișurilor; se interzice realizarea unor mansarde false.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Condiții de conformare și amplasare a construcțiilor.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fatadă;
- este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată prin H.C.J. Constanța nr. 152/2013, conform specificațiilor din Anexa 2 la prezentul Regulament;
- suprafața minimă de spații verzi va fi repartizată astfel: pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fațadele construcțiilor, pe suprafața teraselor, acoperișului, dacă nu poate fi asigurată la sol;
- spațiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru tineret și sport;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile orientate spre spațiul public și spre limita posterioară de proprietate (catre ZM6) se pot realiza numai din gard viu;
- Spre zonă ZM2 împrejmuirea se poate realiza cu înălțimea maximă de 2,2 m cu alături care să nu permită vederea spre proprietățile vecine.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT
maxim = 80%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$CUT_{maxim} = 2.4 + 20\% = 2.88$ Conf. art. 32 alin (7) si art. 46 alin (7) din legea nr. 350/2001

modificata si actualizata:

- CRESTEREA CUT PROPUSA FATA DE REGLEMENTARILE URBANISTICE ANTERIOARE, LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE, ESTE MAXIM 20%;
- CUT PROPUS MAI MIC DECAT 4;
- SE RAPORTEAZA LA SUPRAFATA FIECAREI PARCELE IN MOMENTUL APROBARII PUZ.

ZM2 – ZONA MIXTA CU MAXIM P+3E

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- Zona **ZM2** este delimitata, conform planului U02 - Reglementari urbanistice, astfel:
- La nord: zona ZM7;
 - La sud: str. Eliberarii;
 - La est: teren proprietati private - zona ZM3
 - La vest: teren proprietati private - zona ZM1
- dar si adiacent strazii Ion Roata:
- La nord: strada Ion Roata;
 - La sud: zona ZM6 si zona ZM7
 - La est: teren proprietati private, zona ZM7
 - La vest: teren proprietati private, zona ZM5

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale.

- Nu este cazul

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului sau programului

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

- nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine special destinate pentru recipienti adecvati;
- evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;
- depozitarea temporara a deseurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati;
- acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie;
- organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi;
- pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT maxim si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;
- indepartarea deseurilor atat din zona reglementata de plan cat si din vecinatata acesteia.

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

Pentru a se reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:

- interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si lubrefianti;
- schimburile de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara amplasamentului;

- asigurarea unei stari functionale bune a utilajelor si vehiculelor, in scopul evitarii scurgerii de hidrocarburi;
- deseurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;
- vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;
- spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului in perioada de constructie se vor lua urmatoarele masuri:

- intretinerea corespunzatoare a starii drumurilor;
- reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf;
- materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor;
- oprirea motoarelor vehiculelor atunci cand acestea nu sunt implicate in activitati;
- folosirea numai a utilajelor si autovehiculelor cu verificarea tehnica la zi;
- acoperirea depozitelor de materiale de constructie pulverulente/ depozitarea in recipiente etanse;
- evitarea manipularii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vant.

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi. Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate, plantate, in principal, cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a se introduce specii alohtone, amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica.

Desfasurarea lucrarilor de construire se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari, fara a se afecta suprafete suplimentare de teren.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Nota: autorizarea constructiilor din aceasta zona va fi conditionata de elaborarea in prealabil a unui PUD, pentru detalierea conditiilor de construire.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuire: locuinte – individuale si colective;
- functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;
- functiuni financiar-bancare: sediu banca, sediu societate de asigurari;
- functiuni comerciale: alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc);
- functiuni de invatamant: gradinita, after-school;

- functiuni de sanatate: cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange, dispensar policlinic;
- functiuni de loisir public: loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tineret;
- servicii aferente zonelor de locuinte: comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto, laboratoare de tehnice dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de agomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatatorie haine);
- lacasuri de cult;
- hoteluri, pensiuni, restaurante si agentii;
- comert cu amanuntul, piata agro – alimentara sau de tip market si supermarket;
- amenajari aferente locuintelor / functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;
- spalatorii de mai multe tipuri: auto, ecologice etc...;
- benzinarii- statii PECO, statii GPL sau electrice;
- parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni cu caracter public, enumerate la art 1, amplasate la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit;
- se admite autorizarea de cladiri exclusiv cu functiuni admise la art.1;
- pentru spalatorii auto cu o capacitate mai mare de 8 locuri, pentru autorizarea lucrarilor se va realiza in prealabil un PUD pentru detalierea acceselor in conditiile art. 48 din legea 350/2001.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Nota: autorizarea constructiilor din aceasta zona va fi conditionata de elaborarea in prealabil a unui PUD, pentru detalierea conditiilor de construire.

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

- amplasamentul inclus in aceasta zona este terenul adiacent strazii Eliberarii situat in vecinatatea Mall-ului Brick dar si adicent strazii Ion Roata;
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct din str. Eliberarii sau Ion Roata sau dintr-o circulatie publica sau dintr-o alee interioara;

- se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare, iar terenurile obtinute vor avea reglementari conform art. 30, cap.3, sectiunea 4 din conditii generale.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- amplasamentul inclus in aceasta zona este terenul adiacent strazii Eliberarii situat in vecinatatea Mall-ului Brick dar si adicent strazii Ion Roata;
- cladirile se amplaseaza cu retrageri de minim **4.0** metri de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim **3.0** m, sau **se pot dispune pe aliniament** in cazul trotuarelor cu latime de peste **3.0** m, sau daca este situatia caracteristica in zona respectiva, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale;
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U02 - Reglementari urbanistice se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, constructii subterane, pasarele auto si/sau pietonale.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor dispune insiruit, cuplat sau izolat in functie de dimensiunile si forma terenurilor;
- cladirile se pot amplasa pe limitele laterale;
- cladirile se pot amplasa pe limita posterioara cu respectarea conditiilor privind securitatea la incendiu;
- in toate cazurile se va avea in vedere asigurarea numarului minim de cai de acces, interventie si salvare;
- se recomanda ca, partile de calcane rezultate in urma amplasarii nor constructii noi si/sau prin retragerea cladirilor propuse de la aliniament, partea dinspre strada sa fie tratata arhitectural; aceste lucrari de tratare plastica arhitecturala a calcanului vecinului/vecinilor se vor face prin cheltuiala investitorului, dar cu acordul acestuia/acestora;
- In toate cazurile in care functiunea este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor in vigoare privind insorirea si iluminatul natural atat pentru cladirea propusa cat si pentru cladirile invecinate;
- cladirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare al parcelei, fara a fi necesar acordul vecinilor, daca se respecta conditiile privind amplasarea acestora mentionate mai sus, atat timp cat realizarea constructiei noi in vecinatatea imediata a unei constructii existente nu cauzeaza acesteia prejudicii privind rezistenta mecanica si stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sanatatea si mediul ori siguranta in exploatare;
- **In fasia non-aedificandi dintre limita de proprietate si edificabil se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, constructii subterane, parcare la sol si pasarele auto si/sau pietonale, dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.**

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

- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire – unde este cazul –, iluminat natural, siguranta la incendiu, conform legislatiei in vigoare.
- Pe parcela se pot construi mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar coeficientii urbanistici nu sunt depasiti.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei;
- configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Eliberarii existenta si din aleile propuse.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse;
- Sunt exceptate de la prevederile privind asigurarea parcajelor in incinta proprietatii, cazurile imobilelor existente pe loturi unde nu este permisa parcare in interiorul lotului, in cazul in care:
 - frontul este mai mic de 9 m;
 - daca se executa lucrari de consolidare, extindere sau amenajarea constructiilor existente pentru alte functiuni;
 - daca regulamentele si legile in vigoare, stabilesc asemenea exceptii.Stationarea autovehiculelor in lungul strazii, se va permite conform reglementarilor politiei rutiere.
- Pentru amenajarea locurilor de parcare pe proprietate privata, in cazul parcelelor cu un singur frontla o singura strada, se va realiza un singur acces rutier din drumul public cu latime cuprinsa intre 2.5 m si 6 m sau maxim 2 accese distincte cu latimea cuprinsa intre 2,5 m si 3,50 m fiecare, semnalizate corespunzator, prin coborarea bordurii in dreptul accesului si racordarea la partea carosabila.
- autorizarea executarii de noi constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform **HGR. nr. 525/1996** si **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**;
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentul regulament, **HGR. nr. 525/1996**, **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**, conform specificatiilor din Anexa 1 la prezentul Regulament;
- Pentru imobilele de la str. Eliberarii este **permisa parcare pe trotuare**, conform Normativ privind proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane – Indicativ P132-93, art. 4.8.;

- nu se accepta amenajarea locurilor de parcare intre trotuar si imobile, pe lungimea frontului stradal, astfel incat manevrele de parcare ori punere in miscare a vehiculelor sa presupuna incalcarea trotuarelor;
- In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, numarul si amplasarea exacta a locurilor de parcare vor fi detaliate la faza P.A.C.;
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.
- **in cazul in care locurile de parcare nu pot si asigurate in totalitate sau partial in interiorul proprietatii pe care se realizeaza investitia, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe alt teren, in conditiile legii si ale regulamentelor in vigoare.**
- **Pentru accese si pentru solutia tehnica a parcarilor se va solicita avizul Comisiei de Circulatie si/sau al Politiei Rutiere, dupa caz.**

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este P+3E, H =15 m;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimele recomandabile;
- este admisa realizarea de subsoluri / demisoluri. Numarul va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;
- Inaltimea maxima a cladirii este definita pentru fiecare zona functionala (vezi RLU); prin inaltimea cladirii se masoara conform **GM - 007 - 2000 - 3. GLOSAR TERMENI UTILIZATI**;
 - Este permisa depasirea inaltimei maxime a cladirii cu incadrarea in indicii urbanistici daca se realizeaza:
 - **pentru zona casei scarii si liftului;**
 - **pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare, centrale termice, rezerve apa, uscatoare rufe si alte spatii asemenea, necesare ce vor deservi intreaga cladire);**

Inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maxim cat inaltimea etajului curent.

Aceasta prevedere nu se aplica in cazul fronturilor continue, la fatada la strada. Este permisa pe celelalte fatade.

- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:
 - H maxim s-a calculat astfel demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,50 metri pentru atic/cornisa; pentru constructiile cu acces public inaltimea nivelului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);
 - se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează;
 - realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului;
- 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.)
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.
- acoperirea cladirilor noi, se recomanda a fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila pentru amenajarea si intretinerea spatiilor verzi amenajate pe acesta, daca este cazul;
- acoperirea poate fi si cu sarpanta cu panta mai mica de 45%. Nu sunt admise pante mai mari ale acoperisurilor; se interzice realizarea unor mansarde false.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCL Constanta nr. 152/2013, conform specificatiilor din Anexa 2 la prezentul Regulament;
- suprafata minima de spatii verzi va fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoperisului, daca nu poate fi asigurata la sol;
- spatiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari pentru tineret si sport;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu;
- Spre limitele laterale si posterioare, imprejmuirea se poate realiza cu inaltimea maxima de 2,2 m cu alcatuiri care sa nu permita vederea spre proprietatile vecine.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$$POT_{\text{maxim}} = 80\%$$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$$CUT_{\text{maxim}} = 2.4 + 20\% = 2.88$$

Conf. art. 32 alin (7) si art. 46 alin (7) din legea nr. 350/2001 modificata si actualizata:

- **CRESTEREA CUT PROPUSA FATA DE REGLEMENTARILE URBANISTICE ANTERIOARE, LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE, ESTE MAXIM 20%;**
- **CUT PROPUS MAI MIC DECAT 4;**
- **SE RAPORTEAZA LA SUPRAFATA FIECAREI PARCELE IN MOMENTUL APROBARII PUZ.**

ZM3 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU MAXIM P+3E / P+6E

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona **ZM3** este delimitata, conform planului U02-Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: zona ZM7, str. Ion Roata;
- La sud: str. Eliberarii si str. I.L. Caragiale;
- La est: intersectia strazilor I.L.Caragiale si Ion Roata;
- La vest: teren proprietati private, zona ZM2;

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale.

- Nu este cazul

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului sau programului

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

- *nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine special destinate pentru recipienti adecvati;*
- *evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;*
- *depozitarea temporara a deseurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati;*
- *acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie;*
- *organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi;*
- *pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT maxim si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;*
- *indepartarea deseurilor atat din zona reglementata de plan cat si din vecinatata acesteia.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

Pentru a se reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:

- *interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si lubrefianti;*
- *schimburile de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara amplasamentului;*
- *asigurarea unei stari functionale bune a utilajelor si vehiculelor, in scopul evitarii scurgerii de hidrocarburi;*
- *deseurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;*

- *vidanajarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;*
- *spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului in perioada de constructie se vor lua urmatoarele masuri:

- *intretinerea corespunzatoare a starii drumurilor;*
- *reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf;*
- *materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor;*
- *oprirea motoarelor vehiculelor atunci cand acestea nu sunt implicate in activitati;*
- *folosirea numai a utilajelor si autovehiculelor cu verificarea tehnica la zi;*
- *acoperirea depozitelor de materiale de constructie pulverulente/ depozitarea in recipiente etanse;*
- *evitarea manipularii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vant.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi. Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate, plantate, in principal, cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a se introduce specii alohtone, amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica.

Desfasurarea lucrarilor de construire se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari, fara a se afecta suprafete suplimentare de teren.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Nota: autorizarea constructiilor din aceasta zona va fi conditionata de elaborarea in prealabil a unui PUD, pentru detalierea conditiilor de construire.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuire: locuinte – individuale si colective;
- functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;
- functiuni financiar-bancare: sediu banca, sediu societate de asigurari;
- functiuni comerciale: alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc);
- functiuni de invatamant: gradinita, after-school;
- functiuni de sanatate: cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange, dispensar policlinic;
- functiuni de loisir public: loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tineret;

- servicii aferente zonelor de locuinte: comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinară, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto, laboratoare de tehnice dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de agomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatorie haine);
- lacasuri de cult;
- hoteluri, pensiuni, restaurante si agentii;
- comert cu amanuntul, piata agro – alimentara sau de tip market si supermarket;
- amenajari aferente locuintelor / functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;
- spalatorii de mai multe tipuri: auto, ecologice etc...;
- benzinarii- statii PECO, statii GPL sau electrice;
- parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni cu caracter public, enumerate la art 1, amplasate la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit;
- se admite autorizarea de cladiri exclusiv cu functiuni admise la art.1;
- pentru spalatorii auto cu o capacitate mai mare de 8 locuri, pentru autorizarea lucrarilor se va realiza in prealabil un PUD pentru detalierea acceselor in conditiile art. 48 din legea 350/2001.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Nota: autorizarea constructiilor din aceasta zona va fi conditionata de elaborarea in prealabil a unui PUD, pentru detalierea conditiilor de construire.

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

- amplasamentul inclus in aceasta zona este terenul adiacent strazilor Eliberarii, Ion Luca Caragiale, situat in vecinatatea intersectiei strazilor I. L. Caragiale si Ion Roata;
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct din str. Eliberarii, I.L.Caragiale, Ion Roata sau dintr-o circulatie publica sau dintr-o alee interioara;
- se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare, iar terenurile obtinute vor avea reglementari conform art. 30, cap.3, sectiunea 4 din conditii generale.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- amplasamentul inclus in aceasta zona este terenul adiacent strazilor Eliberarii, Ion Luca Caragiale, situat in vecinatatea intersectiei strazilor I. L. Caragiale si Ion Roata;
- cladirile se amplaseaza cu retrageri de minim **4.0** metri de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim **3.0** m, sau **se pot dispune pe aliniament** in cazul trotuarelor cu latime de peste **3.0** m, sau daca este situatia caracteristica in zona respectiva, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale;
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U02 - Reglementari urbanistice se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, constructii subterane, pasarele auto si/sau pietonale.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor dispune insiruit, cuplat sau izolat;
- cladirile se pot amplasa pe limitele laterale;
- cladirile se pot amplasa pe limita posterioara cu respectarea conditiilor privind securitatea la incendiu;
- in toate cazurile se va avea in vedere asigurarea numarului minim de cai de acces, interventie si salvare;
- se recomanda ca, partile de calcane rezultate in urma amplasarii noii constructii si/sau prin retragerea cladirilor propuse de la aliniament, partea dinspre strada sa fie tratata arhitectural; aceste lucrari de tratare plastica arhitecturala a calcanului vecinului/vecinilor se vor face prin cheltuiala investitorului, dar cu acordul acestuia/acestora;
- In toate cazurile in care functiunea este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor in vigoare privind insorirea si iluminatul natural atat pentru cladirea propusa cat si pentru cladirile invecinate;
- cladirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei, fara a fi necesar acordul vecinilor, daca se respecta conditiile privind amplasarea acestora mentionate mai sus, atat timp cat realizarea constructiei noi in vecinatatea imediata a unei constructii existente nu cauzeaza acesteia prejudicii privind rezistenta mecanica si stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sanatatea si mediul ori siguranta in exploatare;
- In fasia non-aedificandi dintre limita de proprietate si edificabil se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, constructii subterane, parcare la sol si pasarele auto si/sau pietonale *dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.*
- **autorizarea constructiilor din aceasta zona va fi conditionata de elaborarea in prealabil a unui PUD, pentru detalierea conditiilor de construire – modul de dispunere pe lot, retrageri laterale si posterioare.**

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

- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire – unde este cazul – , iluminat natural, siguranta la incendiu, conform legislatiei in vigoare.
- Pe parcela se pot construi mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar coeficientii urbanistici nu sunt depasiti.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei;
- configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Eliberarii existenta si din aleile propuse.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse;
- Sunt exceptate de la prevederile privind asigurarea parcajelor in incinta proprietatii, cazurile imobilelor existente pe loturi unde nu este permisa parcare in interiorul lotului, in cazul in care:
 - frontul este mai mic de 9 m;
 - daca se executa lucrari de consolidare, extindere sau amenajarea constructiilor existente pentru alte functiuni;
 - daca regulamentele si legile in vigoare, stabilesc asemenea exceptii.

Stationarea autovehiculelor in lungul strazii, se va permite conform reglementarilor politiei rutiere.

- Pentru amenajarea locurilor de parcare pe proprietate privata, in cazul parcelelor cu un singur frontla o singura strada, se va realiza un singur acces rutier din drumul public cu latime cuprinsa intre 2.5 m si 6 m sau maxim 2 accese distincte cu latimea cuprinsa intre 2,5 m si 3,50 m fiecare, semnalizate corespunzator, prin coborarea bordurii in dreptul accesului si racordarea la partea carosabila.
- autorizarea executarii de noi constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform **HGR. nr. 525/1996** si **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**;
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentul regulament, **HGR. nr. 525/1996**, **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**, conform specificatiilor din Anexa 1 la prezentul Regulament;
- Pentru imobilele de la str. Eliberarii este **permisa parcare pe trotuare**, conform Normativ privind proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane – Indicativ P132-93, art. 4.8.;

- nu se accepta amenajarea locurilor de parcare intre trotuar si imobile, pe lungimea frontului stradal, astfel incat manevrele de parcare ori punere in miscare a vehiculelor sa presupuna incalcarea trotuarelor;
- In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, numarul si amplasarea exacta a locurilor de parcare vor fi detaliate la faza P.A.C.;
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.
- **in cazul in care locurile de parcare nu pot fi asigurate in totalitate sau partial in interiorul proprietatii pe care se realizeaza investitia, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe alt teren, in conditiile legii si ale regulamentelor in vigoare.**

Pentru accese si pentru solutia tehnica a parcarilor se va solicita avizul Comisiei de Circulatie si/sau al Politiei Rutiere, dupa caz.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este P+3E, H =15 m sau P+6E, H =25 m;
- ***regimul de inaltime mai mare de P+3E este permis pe terenurile cu suprafata mai mare de 500 mp;***
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimele recomandabile;
- este admisa realizarea de subsoluri / demisoluri. Numarul va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;
- este obligatorie retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente (la strazile I.L. Caragiale si Eliberarii);
- Inaltimea maxima a cladirii este definita pentru fiecare zona functionala (vezi RLU); prin inaltimea cladirii se masoara conform **GM - 007 - 2000 - 3. GLOSAR TERMENI UTILIZATI;**
- Este permisa depasirea inaltimei maxime a cladirii cu incadrarea in indicii urbanistici daca se realizeaza:
 - **pentru zona casei scarii si liftului;**
 - **pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare, centrale termice, rezerve apa, uscatoare rufe si alte spatii asemenea, necesare ce vor deservi intreaga cladire);**

Inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maxim cat inaltimea etajului curent.

Aceasta prevedere nu se aplica in cazul fronturilor continue, la fatada la strada. Este permisa pe celelalte fatade.

- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:
 - H maxim s-a calculat astfel demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,50 metri pentru atic/cornisa; pentru constructiile cu acces public inaltimea nivelului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);
 - se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează;
 - realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate inferioară, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- acoperirea clădirilor noi, se recomandă a fi de tip terasă. Acesta poate fi circulabilă pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate pe acesta, dacă este cazul;
- acoperirea poate fi și cu sarpantă cu panta mai mică de 45%. Nu sunt admise pante mai mari ale acoperișurilor; se interzice realizarea unor mansarde false.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Condiții de conformare și amplasare a construcțiilor.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fatadă;
- este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată prin HCL Constanța nr. 152/2013, conform specificațiilor din Anexa 2 la prezentul Regulament;
- suprafața minimă de spații verzi va fi repartizată astfel: pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fațadele construcțiilor, pe suprafața teraselor, acoperișului, dacă nu poate fi asigurată la sol;
- spațiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru tineret și sport;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- împrejuririle orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu;
- Spre limitele laterale și posterioare, împrejmuirea se poate realiza cu înălțimea maximă de 2,2 m cu alcatuiri care să nu permită vederea spre proprietățile vecine.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 80%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{maxim} = cu urmatoarele conditionari in functie de numarul de niveluri

- P + 3 - 4 - CUT maxim = 2.88 (= 2.4 + 20 %)
- P + 5-6 - CUT maxim=3.60 (= 3.00+20%)

Conf. art. 32 alin (7) si art. 46 alin (7) din legea nr. 350/2001 modificata si actualizata:

- **CRESTEREA CUT PROPUSA FATA DE REGLEMENTARILE URBANISTICE ANTERIOARE, LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE, ESTE MAXIM 20%;**
- **CUT PROPUS MAI MIC DECAT 4;**
- **SE RAPORTEAZA LA SUPRAFATA FIECAREI PARCELE IN MOMENTUL APROBARII PUZ.**

ZM4 – ZONA MIXTA CU MAXIM P+2E

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona **ZM4** este delimitata, conform planului U02 - Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: str. Ion Roata;
- La sud: magazin Marvimex;
- La est: zonele ZM5 si zonele ZM6;
- La vest: str. Dumitru Marinescu;

Zona este caracterizata de terenuri cu suprafete foarte mici, cu adancimi mici, fara sa respecte caracteristicile parcelelor conform Regulament General de Urbanism - aprobat prin HGR 525/1996.

Construcțiile din aceasta zona se caracterizeaza printr-o arhitectura dezordonata, regimul de construire fiind unul insiruit.

In mare parte, constructiile sunt comerciale cu un grad redus de dotari.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale.

- Se va studia posibilitatea crearii unui acces auto spre str. Dumitru Marinescu.

Acest acces va face obiectul unei alte documentatii din considerente de legate de substanta dreptului de proprietate, depasind cadrul de competenta al documentatiilor de urbanism.

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului sau programului

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

- *nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine special destinate pentru recipienti adecvati;*
- *evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;*
- *depozitarea temporara a deeurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati;*
- *acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie;*
- *organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi;*
- *pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT maxim si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;*
- *indepartarea deeurilor atat din zona reglementata de plan cat si din vecinatata acesteia.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

Pentru a se reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:

- *interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si lubrefianti;*
- *schimburile de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara amplasamentului;*
- *asigurarea unei stari functionale bune a utilajelor si vehiculelor, in scopul evitarii scurgerii de hidrocarburi;*
- *deseurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;*
- *vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;*
- *spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului in perioada de constructie se vor lua urmatoarele masuri:

- *intretinerea corespunzatoare a starii drumurilor;*
- *reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf;*
- *materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor;*
- *oprirea motoarelor vehiculelor atunci cand acestea nu sunt implicate in activitati;*
- *folosirea numai a utilajelor si autovehiculelor cu verificarea tehnica la zi;*
- *acoperirea depozitelor de materiale de constructie pulverulente/ depozitarea in recipiente etanse;*
- *evitarea manipularii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vant.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi. Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate, plantate, in principal, cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a se introduce specii alohtone, amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica.

Desfasurarea lucrarilor de construire se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari, fara a se afecta suprafete suplimentare de teren.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- *locuire: locuinte colective si unifamiliale;*
- *functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;*
- *functiuni financiar-bancare: sediu banca, sediu societate de asigurari;*
- *functiuni comerciale: alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc);*

- functiuni de sanatate: cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange;
- functiuni de loisir public: loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tineret;
- servicii aferente zonelor de locuinte: comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto, laboratoare de tehnice dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de agomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatorie haine);
- amenajari aferente locuintelor / functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- **pentru constructiile noi: interdictie de construire;**
- **Pentru constructiile existente: se pastreaza functiunile existente; este permisa reconversia functiunilor daca se incadreaza in functiunile admise in zona, conform art. 1.**

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

CIRCULATII SI ACCESURI

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- pentru constructiile noi se instituie interdictie de construire;
- pentru constructiile existente se pastreaza conditiile existente;

Terenurile situate in aceasta zona nu respecta normele tehnice, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarii aferente acestora asa cum sunt prevazute in HG nr. 525/1996 privind aprobarea RGU.

ARTICOLUL 5 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- pentru constructiile existente se va pastra POT existent.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- Pentru constructiile existente se va pastra CUT-ul existent.

ZM5 – ZONA MIXTA CU MAXIM P+3E

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona **ZM5** este delimitata, conform planului U02 - Reglementari urbanistice, astfel:

- la nord: str. Ion Roata;
- la sud: zona ZM6;
- la est: zona ZM2 si zona ZM6;
- la vest: zona ZM4;

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale.

- Nu este cazul

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului sau programului

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

- *nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine special destinate pentru recipienti adecvati;*
- *evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;*
- *depozitarea temporara a deseurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati;*
- *acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie;*
- *organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi;*
- *pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT maxim si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;*
- *indepartarea deseurilor atat din zona reglementata de plan cat si din vecinatata acesteia.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

Pentru a se reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:

- *interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si lubrefianti;*
- *schimburile de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara amplasamentului;*
- *asigurarea unei stari functionale bune a utilajelor si vehiculelor, in scopul evitarii scurgerii de hidrocarburi;*
- *deseurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;*

- *vidanajarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;*
- *spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului in perioada de constructie se vor lua urmatoarele masuri:

- *intretinerea corespunzatoare a starii drumurilor;*
- *reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf;*
- *materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor;*
- *oprirea motoarelor vehiculelor atunci cand acestea nu sunt implicate in activitati;*
- *folosirea numai a utilajelor si autovehiculelor cu verificarea tehnica la zi;*
- *acoperirea depozitelor de materiale de constructie pulverulente/ depozitarea in recipiente etanse;*
- *evitarea manipularii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vant.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi. Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate, plantate, in principal, cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a se introduce specii alohtone, amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica.

Desfasurarea lucrarilor de construire se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari, fara a se afecta suprafete suplimentare de teren.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **FUNCTIONEA PRINCIPALA:** MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII SI DIVERSE;
- **functiuni administrative:** sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;
- **functiuni financiar-bancare:** sediu banca, sediu societate de asigurari;
- **functiuni comerciale:** alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc);
- **servicii:** comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto, laboratoare de tehnice dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de agomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatatorie haine);
- **amenajari aferente functiunii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;

- lacasuri de cult;
- hoteluri, pensiuni, restaurante si agentii;
- comert cu amanuntul, piata agro – alimentara sau de tip market si supermarket;
- parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor si functiunii de baza;
- spalatorii de mai multe tipuri: auto, ecologice etc...;
- benzinarii- statii PECO, statii GPL sau electrice;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite autorizarea de cladiri exclusiv cu functiuni admise la art.1.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- amplasamentul inclus in aceasta zona este terenul adiacent strazii Ion Roata.
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct din str. Ion Roata;
- se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare, iar terenurile obtinute vor avea reglementari conform art. 30, cap.3, sectiunea 4 din conditii generale.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- amplasamentul inclus in aceasta zona este terenul adiacent strazii Ion Roata – zona Magazinului de materiale de constructii Brick;
- cladirile se amplaseaza cu retrageri de minim **4.0** metri de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim **3.0** m, sau **se pot dispune pe aliniament** in cazul trotuarelor cu latime de peste **3.0** m, sau daca este situatia caracteristica in zona respectiva, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale;
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U02 - Reglementari urbanistice se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, constructii subterane, spatii verzi amenajate peisagistic private, parcaje la sol, pasarele auto si/sau pietonale **dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare sau depozitarii temporare a materialelor de constructii.**

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor dispune izolat;
- cladirile se vor amplasa fata de limitele laterale si posterioare la o distanta de minim 6 m;
- Este permisa depasirea acestei retrageri fata de limitele laterale si posterioare, la subsol/demisol.
- Se pot amplasa in aceasta zona, dar si pe limita de proprietate, doar constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.
- Aceasta distanta de 6 m fata de limitele laterale si posterioare se poate reduce daca intre cladirile invecinate situate in aceasta zona si cladirile situate in zonele ZM6 si ZM7 se respecta distantele minime de siguranta conform tabel 2.2.2. din P118-99;
- in toate cazurile se va avea in vedere asigurarea numarului minim de cai de acces, interventie si salvare;
- se recomanda ca, partile de calcane rezultate in urma amplasarii unor constructii noi si/sau prin retragerea cladirilor propuse de la aliniament, partea dinspre strada sa fie tratata arhitectural; aceste lucrari de tratare plastica arhitecturala a calcanului vecinului/vecinilor se vor face prin cheltuiala investitorului, dar cu acordul acestuia/acestora;
- In toate cazurile in care functiunea este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor in vigoare privind insorirea si iluminatul natural;
- cladirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare al parcelei, acolo unde este permis, fara a fi necesar acordul vecinilor, daca se respecta conditiile privind amplasarea acestora mentionate mai sus, atat timp cat realizarea constructiei noi in vecinatatea imediata a unei constructii existente nu cauzeaza acesteia prejudicii privind rezistenta mecanica si stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sanatatea si mediul ori siguranta in exploatare.
- In fasia non-aedificandi dintre limita de proprietate si edificabil se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, constructii subterane, parcare la sol si pasarele auto si/sau pietonale *dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.*

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

- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire – unde este cazul – , iluminat natural, siguranta la incendiu, conform legislatiei in vigoare.
- Pe parcela se pot construi mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar coeficientii urbanistici nu sunt depasiti.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei;
- configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Eliberarii existenta si din aleile propuse.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse;
- Sunt exceptate de la prevederile privind asigurarea parcajelor in incinta proprietatii, cazurile imobilelor existente pe loturi unde nu este permisa parcare in interiorul lotului, in cazul in care:
 - frontul este mai mic de 9 m;
 - daca se executa lucrari de consolidare, extindere sau amenajarea constructiilor existente pentru alte functiuni;
- Stationarea autovehiculelor in lungul strazii, se va permite conform reglementarilor politiei rutiere.
- autorizarea executarii de noi constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform **HGR. nr. 525/1996** si **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**;
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentul regulament, **HGR. nr. 525/1996**, **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**, conform specificatiilor din Anexa 1 la prezentul Regulament;
- nu se accepta amenajarea locurilor de parcare intre trotuar si imobile, pe lungimea frontului stradal, astfel incat manevrele de parcare ori punere in miscare a vehiculelor sa presupuna incalcarea trotuarelor;
- In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, numarul si amplasarea exacta a locurilor de parcare vor fi detaliate la faza P.A.C.;
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte;
- se va realiza un acces separat pentru aprovizionare de cel pentru vizitatori si personal;
- accesul pentru aprovizionare va fi din strada Ion Roata in dreptul strazii Frunzelor; se vor realiza racorduri pentru facilitarea accesurilor autocamioanelor;
- accesul pentru vizitatori si personal se va realiza din strada Ion Roata;
- se propune realizarea unei parcare pe terasa magazinului de materiale de constructii.
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.
- in cazul in care locurile de parcare nu pot si asigurate in totalitate sau partial in interiorul proprietatii pe care se realizeaza investitia, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe alt teren, in conditiile legii si ale regulamentelor in vigoare.
- Pentru accese si pentru solutia tehnica a parcarilor se va solicita avizul Comisiei de Circulatie si/sau al Politiei Rutiere, dupa caz.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este P+3E, H =15 m;
 - pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimele recomandabile;
 - este admisa realizarea de subsoluri / demisoluri. Numarul va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;
 - Inaltimea maxima a cladirii este definita pentru fiecare zona functionala (vezi RLU); prin inaltimea cladirii se masoara conform **GM - 007 - 2000 - 3. GLOSAR TERMENI UTILIZATI**;
 - Este permisa depasirea inaltimei maxime a cladirii cu incadrarea in indicii urbanistici daca se realizeaza:
 - **pentru zona casei scarii si liftului;**
 - **pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare, centrale termice, rezerve apa, uscatoare rufe si alte spatii asemenea, necesare ce vor deservi intreaga cladire);**
- Inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maxim cat inaltimea etajului curent.**
- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:
 - H maxim s-a calculat astfel demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,50 metri pentru atic/cornisa;
 - pentru constructiile cu acces public inaltimea nivelului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);
 - se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează;
 - realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmasi asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului;
- 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.)
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.
- acoperirea cladirilor noi, se recomanda a fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila pentru amenajarea si intretinerea spatiilor verzi amenajate pe acesta, daca este cazul;
- acoperirea poate fi si cu sarpanta cu panta mai mica de 45%. Nu sunt admise pante mai mari ale acoperisurilor; se interzice realizarea unor mansarde false.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;

- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin H CJ Constanta nr. 152/2013, conform specificatiilor din Anexa 2 la prezentul Regulament;
- suprafata minima de spatiile verzi va fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoperisului, daca nu poate fi asigurata la sol;
- spatiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari pentru tineret si sport;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.
- Intre zona de locuinte individuale cu acces din strada Ion Roata si zona comerciala se va sigura un spatiu verde de protectie, dar si intre zona comerciala si zona de locuinte colective propusa;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu;
- Spre limitele laterale si posterioare, imprejmuirea se poate realiza cu inaltimea maxima de 2,2 m cu alcatuiri care sa nu permita vederea spre proprietatile vecine.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$$POT_{\text{maxim}} = 80\%;$$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$$CUT_{\text{maxim}} = 2.88 (= 2.4 + 20 \%)$$

Conf. art. 32 alin (7) si art. 46 alin (7) din legea nr. 350/2001 modificata si actualizata:

- CRESTEREA CUT PROPU SA FATA DE REGLEMENTARILE URBANISTICE ANTERIOARE, LA NIVELUL ZONEI STUDIA TE, ESTE MAXIM 20%;
- CUT PROPUS MAI MIC DECAT 4;
- SE RAPORTEAZA LA SUPRAFATA FIECAREI PARCELE IN MOMENTUL APROBARII PUZ.

ZM6 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU MAXIM P+11E

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona **ZM6** este delimitata, conform planului U02-Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: zona ZM5, str. Ion Roata;
- La sud: str. Eliberarii, incinta Marvimex, zona ZM2 ;
- La est: zona ZM1 si zona ZM7;
- La vest: teren proprietati private, zona ZM4;

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale.

- Nu este cazul

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului sau programului

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

- *nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine special destinate pentru recipienti adecvati;*
- *evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;*
- *depozitarea temporara a deseurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati;*
- *acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie;*
- *organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi;*
- *pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT maxim si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;*
- *indepartarea deseurilor atat din zona reglementata de plan cat si din vecinatata acesteia.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

Pentru a se reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:

- *interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si lubrefianti;*
- *schimburile de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara amplasamentului;*
- *asigurarea unei stari functionale bune a utilajelor si vehiculelor, in scopul evitarii scurgerii de hidrocarburi;*
- *deseurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;*

- *vidanajarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;*
- *spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului in perioada de constructie se vor lua urmatoarele masuri:

- *intretinerea corespunzatoare a starii drumurilor;*
- *reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf;*
- *materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor;*
- *oprirea motoarelor vehiculelor atunci cand acestea nu sunt implicate in activitati;*
- *folosirea numai a utilajelor si autovehiculelor cu verificarea tehnica la zi;*
- *acoperirea depozitelor de materiale de constructie pulverulente/ depozitarea in recipiente etanse;*
- *evitarea manipularii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vant.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi. Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate, plantate, in principal, cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a se introduce specii alohtone, amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica.

Desfasurarea lucrarilor de construire se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari, fara a se afecta suprafete suplimentare de teren.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- *locuire: locuinte colective;*
- *functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;*
- *functiuni financiar-bancare: sediu banca, sediu societate de asigurari;*
- *functiuni comerciale: alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc);*
- *functiuni de invatamant: gradinita, after-school;*
- *functiuni de sanatate: cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange;*
- *functiuni de loisir public: loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tineret;*
- *servicii aferente zonelor de locuinte: comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinar, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto, laboratoare de tehnice dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de agomot*

sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatatorie haine);

- amenajari aferente locuintelor / functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;
- lacasuri de cult;
- hoteluri, pensiuni, restaurante si agentii;
- comert cu amanuntul, piata agro – alimentara sau de tip market si supermarket;
- spalatorii de mai multe tipuri: auto, ecologice etc...;
- statii electrice;
- parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni cu caracter public, enumerate la art 1, amplasate la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit;
- se admite autorizarea de cladiri exclusiv cu functiuni admise la art.1.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- amplasamentul inclus in aceasta zona este terenul situat in partea de sud a fostei Incinte Mobitom, in vecinatea magazinului Marvimex;
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct din str. Eliberarii, din zonele adiacente sau dintr-o circulatie publica sau dintr-o alee interioara;
- se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare, iar terenurile obtinute vor avea reglementari conform art. 30, cap.3, sectiunea 4 din conditii generale.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se pot amplasa in aliniament;
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U02 - Reglementari urbanistice se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi private amenajate peisagistic, constructii subterane si parcare la sol, pasarele auto si/sau pietonale.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor dispune izolat;
- cladirile se vor amplasa fata de limitele laterale si posterioare la o **distanța de minim 6 m**;
Este permisa depasirea acestei retrageri fata de limitele laterale si posterioare, la subsol/demisol.
- Se pot amplasa in aceasta zona, dar si pe limita de proprietate, doar constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.
- Aceasta distanta de 6 m fata de limitele laterale si posterioare se poate reduce daca intre cladirile invecinate situate in aceasta zona si cladirile situate in zonele ZM5 si ZM7 se respecta distantele minime de siguranta conform tabel 2.2.2. din P118-99;
- in toate cazurile se va avea in vedere asigurarea numarului minim de cai de acces, interventie si salvare;
- se recomanda ca, partile de calcane rezultate in urma amplasarii unor constructii noi si/sau prin retragerea cladirilor propuse de la aliniament, partea dinspre strada sa fie tratata arhitectural; aceste lucrari de tratare plastica arhitecturala a calcanului vecinului/vecinilor se vor face prin cheltuiala investitorului, dar cu acordul acestuia/acestora;
- toate cazurile in care functiunea este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor in vigoare privind insorirea si iluminatul natural atat pentru cladirea propusa cat si pentru cladirile invecinate;
- cladirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare al parcelei, acolo unde este permis, fara a fi necesar acordul vecinilor, daca se respecta conditiile privind amplasarea acestora mentionate mai sus, atat timp cat realizarea constructiei noi in vecinatatea imediata a unei constructii existente nu cauzeaza acesteia prejudicii privind rezistenta mecanica si stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sanatatea si mediul ori siguranta in exploatare.
- **In fasia non-aedificandi dintre limita de proprietate si edificabil se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, constructii subterane, parcare la sol si pasarele auto si/sau pietonale dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.**

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

- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire – unde este cazul – , iluminat natural, siguranta la incendiu, conform legislatiei in vigoare.
- Pe parcela se pot construi mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar coeficientii urbanistici nu sunt depasiti.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei;
- configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Eliberarii existenta si din aleile propuse.
- Circulatiile carosabile din incinta vor fi redimensionate.
- Se va studia posibilitatea crearii unui acces auto spre str. Dumitru Marinescu.
- **In interiorul ansamblului, pentru zona de locuit, se va realiza o dala urbana, o piateta pietonala.**
 - **Se propune realizarea:**
 - **pasarele in interiorul zonei de locuit pentru a separa fluxurile de circulatie pietonala de cele carosabile. Pasarelele pietonale vor fi adaptate pentru accesul persoanelor cu handicap.**
 - **spatii publice, locuri de joaca si circulatii pietonale la nivelul superior.**
- **Se va realiza o strapungere pietonala spre str. Dumitru Marinescu.**
- **Se vor separa fluxurile de circulatie prin crearea unei dale urbane de circulatii pietonale, spatii publice, locuri de joaca la nivelul superior si parcare si circulatii auto la nivelul inferior.**

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse;
- Sunt exceptate de la prevederile privind asigurarea parcajelor in incinta proprietatii, cazurile imobilelor existente pe loturi unde nu este permisa parcare in interiorul lotului, in cazul in care:
 - frontul este mai mic de 9 m;
 - daca se executa lucrari de consolidare, extindere sau amenajarea constructiilor existente pentru alte functiuni;Stationarea autovehiculelor in lungul strazii, se va permite conform reglementarilor politiei rutiere.
- Pentru amenajarea locurilor de parcare pe proprietate privata, se va realiza un singur acces rutier din drumul public cu latime maxima de 6 m sau maxim 2 accese distincte cu latimea de 3,50 m fiecare, semnalizate corespunzator, prin coborarea bordurii in dreptul accesului si racordarea la partea carosabila.
- autorizarea executarii de noi constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform **HGR. nr. 525/1996** si **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**;
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentul regulament, **HGR. nr. 525/1996, Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**, conform specificatiilor din Anexa 1 la prezentul Regulament;
- In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, numarul si amplasarea exacta a locurilor de parcare vor fi detaliate la faza P.A.C.;
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte;
- se va pastra si se va moderniza legatura carosabila intre str. Ion Roata si str. Eliberarii;
- se va realiza un acces pietonal dar si pentru interventie din str. Dumitru Marinescu;

- locurile de parcare vor fi asigurate in subteran dar si la sol. Studiul geotehnic nu permite realizarea mai multor subsoluri;
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.
- **in cazul in care locurile de parcare nu pot si asigurate in totalitate sau partial in interiorul proprietatii pe care se realizeaza investitia, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe alt teren, in conditiile legii si ale regulamentelor in vigoare.**
- **Pentru accese si pentru solutia tehnica a parcarilor se va solicita avizul Comisiei de Circulatie si/sau al Politiei Rutiere, dupa caz.**

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este P+3E, H =15 m sau P+7E, H =28 m sau P+11E, H =42 m;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimele recomandabile;
- este admisa realizarea de subsoluri / demisoluri. Numarul va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;
- este obligatorie retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente (la strazile I.L. Caragiale si Eliberarii);
- Inaltimea maxima a cladirii este definita pentru fiecare zona functionala (vezi RLU); prin inaltimea cladirii se masoara conform **GM - 007 - 2000 - 3. GLOSAR TERMENI UTILIZATI**;
- Este permisa depasirea inaltimei maxime a cladirii cu incadrarea in indicii urbanistici daca se realizeaza:
 - **pentru zona casei scarii si liftului;**
 - **pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare, centrale termice, rezerve apa, uscatoare rufe si alte spatii asemenea, necesare ce vor deservi intreaga cladire);**

Inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maxim cat inaltimea etajului curent.

- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:
 - H maxim s-a calculat astfel demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,50 metri pentru atic/cornisa; pentru constructiile cu acces public inaltimea nivelului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);
 - se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează;
 - realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului;

- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indeielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.
- acoperirea cladirilor noi, se recomanda a fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila pentru amenajarea si intretinerea spatiilor verzi amenajate pe acesta, daca este cazul;
- acoperirea poate fi si cu sarpanta cu panta mai mica de 45%. Nu sunt admise pante mai mari ale acoperisurilor; se interzice realizarea unor mansarde false.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin H CJ Constanta nr. 152/2013, conform specificatiilor din Anexa 2 la prezentul Regulament;
- suprafata minima de spatiile verzi va fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoperisului, daca nu poate fi asigurata la sol;
- spatiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari pentru tineret si sport;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;
- Intre zona comerciala si zona de locuinte colective propusa se va sigura un spatiu verde de protectie;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu;
- Spre limitele laterale si posterioare, imprejmuirea se poate realiza cu inaltimea maxima de 2,2 m cu alcatuiri care sa nu permita vederea spre proprietatile vecine.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$POT_{maxim} = 80\%$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$CUT_{maxim} = \text{cu urmatoarele conditionari in functie de numarul de niveluri}$

- **P + 3 - 4 - CUT maxim = 2.88 (= 2.4 + 20 %)**
- **P + 5-7 - CUT maxim=3.60 (= 3.00+20%)**
- **P + 8-11 - CUT maxim=4 {=(3.00+0.35)+20%=3.35+20%=4,2}**

Conf. art. 32 alin (7) si art. 46 alin (7) din legea nr. 350/2001 modificata si actualizata:

- **CRESTEREA CUT PROPUSA FATA DE REGLEMENTARILE URBANISTICE ANTERIOARE, LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE, ESTE MAXIM 20%;**
- **CUT PROPUS MAI MIC DECAT 4;**
- **SE RAPORTEAZA LA SUPRAFATA FIECAREI PARCELE IN MOMENTUL APROBARII PUZ.**

ZM7– ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU MAXIM P+11E

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona **ZM7** este delimitata, conform planului U02-Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: str. Ion Roata;
- La sud: zona ZM2 ;
- La est: zona ZM2 si zona ZM6;
- La vest: teren proprietati private, zona ZM3;

Pentru aceasta zona, emiterea unui CU de construire si a unei AC, este conditionata de elaborarea in prealabil a unui PUD care sa detalieze reglementarile specifice, conform art. 48 alin 2 din legea 350/2001 actualizata.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale.

- Nu este cazul

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului sau programului

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

- *nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine special destinate pentru recipienti adecvati;*
- *evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;*
- *depozitarea temporara a deseurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati;*
- *acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie;*
- *organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi;*
- *pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT maxim si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;*
- *indepartarea deseurilor atat din zona reglementata de plan cat si din vecinatata acesteia.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

Pentru a se reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:

- *interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si lubrefianti;*
- *schimburile de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara amplasamentului;*

- asigurarea unei stari functionale bune a utilajelor si vehiculelor, in scopul evitarii scurgerii de hidrocarburi;
- deseurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;
- vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;
- spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului in perioada de constructie se vor lua urmatoarele masuri:

- intretinerea corespunzatoare a starii drumurilor;
- reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf;
- materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor;
- oprirea motoarelor vehiculelor atunci cand acestea nu sunt implicate in activitati;
- folosirea numai a utilajelor si autovehiculelor cu verificarea tehnica la zi;
- acoperirea depozitelor de materiale de constructie pulverulente/ depozitarea in recipiente etanse;
- evitarea manipularii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vant.

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi. Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate, plantate, in principal, cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a se introduce specii alohtone, amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica.

Desfasurarea lucrarilor de construire se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari, fara a se afecta suprafete suplimentare de teren.

SECTIUNEATIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuire: locuinte colective si individuale;
- functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;
- functiuni financiar-bancare: sediu banca, sediu societate de asigurari;
- functiuni comerciale: alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc);
- functiuni de invatamant: gradinita, after-school;
- functiuni de sanatate: cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange;
- functiuni de loisir public: loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tineret;

- servicii aferente zonelor de locuinte: comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, atelier de artă, servicii foto, laboratoare de tehnice dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de aglomerare sau emisii de orice fel și fără depozitari, saloane de întreținere corporală (frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curățenie haine);
- locuințe de cult;
- hoteluri, pensiuni, restaurante și agenții;
- comerț cu amănuntul, piața agro – alimentară sau de tip market și supermarket;
- amenajări aferente locuințelor / funcțiunii de bază: cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;
- spații de mai multe tipuri: auto, ecologice etc...;
- benzinării - stații PECO, stații GPL sau electrice;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit funcțiuni cu caracter public, enumerate la art 1, amplasate la parterul și primul etaj al clădirilor de locuit;
- se admite autorizarea de clădiri exclusiv cu funcțiuni admise la art.1.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Nota: autorizarea construcțiilor din această zonă va fi condiționată de elaborarea în prealabil a unui PUD, pentru detalierea condițiilor de construire.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- amplasamentul inclus în această zonă este terenul situat în partea de est a fostei Incinte Mobitom;
- clădirile vor fi dispuse pe lot având acces direct din str. Ion Roata sau dintr-o circulație publică sau dintr-o alee interioară;
- se admit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare, iar terenurile obținute vor avea reglementări conform art. 30, cap.3, secțiunea 4 din condiții generale.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FAȚA DE ALINIAMENT

- cladirile se amplaseaza cu retrageri de minim **4.0** metri de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim **3.0** m, sau **se pot dispune pe aliniament** in cazul trotuarelor cu latime de peste **3.0** m, sau daca este situatia caracteristica in zona respectiva, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale;
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U02 - Reglementari urbanistice se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi private amenajate peisagistic, constructii subterane si parcare la sol.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor dispune izolat;
- cladirile se vor amplasa fata de limitele laterale si posterioare la o distanta de minim 6 m;
- Este permisa depasirea acestei retrageri fata de limitele laterale si posterioare, la subsol/demisol.
- Se pot amplasa in aceasta zona, dar si pe limita de proprietate, doar constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.
- Aceasta distanta de 6 m fata de limitele laterale si posterioare se poate reduce daca intre cladirile invecinate situate in aceasta zona si cladirile situate in zonele ZM5 si ZM7 se respecta distantele minime de siguranta conform tabel 2.2.2. din P118-99;
- in toate cazurile se va avea in vedere asigurarea numarului minim de cai de acces, interventie si salvare;
- se recomanda ca, partile de calcane rezultate in urma amplasarii unor constructii noi si/sau prin retragerea cladirilor propuse de la aliniament, partea dinspre strada sa fie tratata arhitectural; aceste lucrari de tratare plastica arhitecturala a calcanului vecinului/vecinilor se vor face prin cheltuiala investitorului, dar cu acordul acestuia/acestora;
- In toate cazurile in care functiunea este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor in vigoare privind insorirea si iluminatul natural atat pentru cladirea propusa cat si pentru cladirile invecinate;
- cladirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare al parcelei, acolo unde este permis, fara a fi necesar acordul vecinilor, daca se respecta conditiile privind amplasarea acestora mentionate mai sus, atat timp cat realizarea constructiei noi in vecinatatea imediata a unei constructii existente nu cauzeaza acesteia prejudicii privind rezistenta mecanica si stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sanatatea si mediul ori siguranta in exploatare;
- ***In fasia non-aedificandi dintre limita de proprietate si edificabil se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, constructii subterane, parcare la sol si pasarele auto si/sau pietonale dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.***

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

- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire – unde este cazul – , iluminat natural, siguranta la incendiu, conform legislatiei in vigoare.
- Pe parcela se pot construi mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar coeficientii urbanistici nu sunt depasiti.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei;
- configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Ion Roata existenta si din aleile propuse.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse;
- Sunt exceptate de la prevederile privind asigurarea parcajelor in incinta proprietatii, cazurile imobilelor existente pe loturi unde nu este permisa parcare in interiorul lotului, in cazul in care:
 - frontul este mai mic de 9 m;
 - daca se executa lucrari de consolidare, extindere sau amenajarea constructiilor existente pentru alte functiuni;Stationarea autovehiculelor in lungul strazii, se va permite conform reglementarilor politiei rutiere.
- Pentru amenajarea locurilor de parcare pe proprietate privata, se va realiza un singur acces rutier din drumul public cu latime maxima de 6 m sau maxim 2 accese distincte cu latimea de 3,50 m fiecare, semnalizate corespunzator, prin coborarea bordurii in dreptul accesului si racordarea la partea carosabila.
- autorizarea executarii de noi constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform **HGR. nr. 525/1996** si **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**;
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentul regulament, **HGR. nr. 525/1996**, **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**, conform specificatiilor din Anexa 1 la prezentul Regulament;
- In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, numarul si amplasarea exacta a locurilor de parcare vor fi detaliate la faza P.A.C.;
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte;

- locurile de parcare vor fi asigurate in subteran dar si la sol. Studiul geotehnic nu permite realizarea mai multor subsoluri;
- in cazul in care locurile de parcare nu pot si asigurate in totalitate sau partial in interiorul proprietatii pe care se realizeaza investitia, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe alt teren, in conditiile legii si ale regulamentelor in vigoare.
- Pentru accese si pentru solutia tehnica a parcarilor se va solicita avizul Comisiei de Circulatie si/sau al Politiei Rutiere, dupa caz.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este P+3E, H =15 m sau P+7E, H =28 m sau P+11E, H =42 m ;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimele recomandabile;
- este admisa realizarea de subsoluri / demisoluri. Numarul va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;
- este obligatorie retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente (la str. Ion Roata) , conditionand in functie de amplasarea pe teren, regimul de inaltime;
- Inaltimea maxima a cladirii este definita pentru fiecare zona functionala (vezi RLU); prin inaltimea cladirii se masoara conform **GM - 007 - 2000 - 3. GLOSAR TERMENI UTILIZATI;**
- Este permisa depasirea inaltimei maxime a cladirii cu incadrarea in indicii urbanistici daca se realizeaza:
 - pentru zona casei scarii si liftului;
 - pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare, centrale termice, rezerve apa, uscatoare rufe si alte spatii asemenea, necesare ce vor deservi intreaga cladire);

Inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maxim cat inaltimea etajului curent.

- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:
 - H maxim s-a calculat astfel demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,50 metri pentru atic/cornisa;
 - pentru constructiile cu acces public inaltimea nivelului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);
 - se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează;
 - realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigura unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului;
- 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.)

- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.
- acoperirea cladirilor noi, se recomanda a fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila pentru amenajarea si intretinerea spatiilor verzi amenajate pe acesta, daca este cazul;
- acoperirea poate fi si cu sarpanta cu panta mai mica de 45%. Nu sunt admise pante mai mari ale acoperisurilor; se interzice realizarea unor mansarde false.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCL Constanta nr. 152/2013, conform specificatiilor din Anexa 2 la prezentul Regulament;
- suprafata minima de spatii verzi va fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoperisului, daca nu poate fi asigurata la sol;
- spatiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari pentru tineret si sport;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;
- Intre zona comerciala si zona de locuinte colective propusa se va sigura un spatiu verde de protectie;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu;
- Spre limitele laterale si posterioare, imprejmuirea se poate realiza cu inaltimea maxima de 2,2 m cu alcatuiri care sa nu permita vederea spre proprietatile vecine.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 80%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{maxim} = cu urmatoarele conditionari in functie de numarul de niveluri

- **P + 3 - 4 - CUT_{maxim} = 2.88 (= 2.4 + 20 %)**
- **P + 5-7 - CUT_{maxim} = 3.60 (= 3.00 + 20%)**
- **P + 8-11 - CUT_{maxim} = 4 {= (3.00 + 0.35) + 20% = 3.35 + 20% = 4,2}**

Conf. art. 32 alin (7) si art. 46 alin (7) din legea nr. 350/2001 modificata si actualizata:

- **CRESTEREA CUT PROPUSA FATA DE REGLEMENTARILE URBANISTICE ANTERIOARE, LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE, ESTE MAXIM 20%;**
- **CUT PROPUS MAI MIC DECAT 4;**
- **SE RAPORTEAZA LA SUPRAFATA FIECAREI PARCELE IN MOMENTUL APROBARII PUZ.**

Întocmit,

Specialist cu drept de semnatura R.U.R. categ. D,E - Arh. Bogdan Marcu

Specialist cu drept de semnatura R.U.R. categ. D,E - Arh. Liviu Didă

ANEXA 1
NECESAR LOCURI DE PARCARE

FUNCTIUNE		Conform HGR 525/1996
CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE		
SEDII SERVICII DESCENTRALIZATE		1LP/10-40 angajati +spor 30%
TE SEDII (sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, partid, birouri)		1LP/10-30 angajati+spor 20%
FINANTE-BANCI		1LP/20 salariați+spor 50%
COMERT		1lp/200mp SD pentru unitati<400mp
		1lp/100mp SD pentru unitati 400-600mp
		1lp/50mp SD pentru unitati 600-2000mp
		1lp/50mp SD pentru unitati 600-2000mp
		1lp/40mp SD pentru unitati >2000mp
RESTAURANTE		1PL/5-10 locuri la masa
CULTE		minim 5 LP
CULTURA		
MUZEE, EXPOZITII		1LP/50mp spatiu expunere
ALTELE (biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, casa de cultura, centru cultural, cinematograful, teatru, sala polivalenta)		1LP/10-20 locuri in sala
INVATAMANT		3-4 LP/12 cadre didactice
INVATAMANT UNIVERSITAR		spor 1-3LP autocare
SANATATE		
SPITAL (toate categoriile), DISPENSAR		1LP/4 angajati+spor 10%
ALTE UNITATI		1LP/10 angajati
TURISM		1-4 LP/10 locuri de cazare
LOCUINTE		
INDIVIDUALE		1LP/1-5 locuinte
SEMICOLECTIVE		1LP/1-3 locuinte

COLECTIVE	1LP/2-10 locuinte
FUNCTIUNE Conform NORMATIV P 132/93	
LOCUINTE	
INDIVIDUALE	1LP/locuinta
SEMICOLECTIVE	1LP/locuinta
COLECTIVE	1LP/locuinta
INSTITUTII	
CENTRALE	1LP/10 salariat
ADMINISTRATIVE	1LP/20 salariat
MAGAZINE	
<5000m	1LP/30 cumparatori/ora
>5000m	1LP/20 cumparatori/ora
HOTELURI	
5 STELE	1/6-1/2 LP/nr. de paturi
4 STELE	1/6-1/4 LP/nr. de paturi
3 STELE	1/8-1/6 LP/nr. de paturi
2 STELE	1/10-1/8 LP/nr. de paturi
HOTELURI APARTAMENT	
5 STELE	1/6-1/2 LP/nr. de paturi
4 STELE	1/6-1/3 LP/nr. de paturi
3 STELE	1/9-1/4 LP/nr. de paturi
2 STELE	1/9-1/6 LP/nr. de paturi
RESTAURANTE	
LUX	1/2 LP/nr. de clienti
CATEGORIA I	1/4 LP/nr. de clienti
CATEGORIA II	1/8 LP/nr. de clienti
CATEGORIA III	1/10 LP/nr. de clienti
SPITALE	
JUDETENE	1/5 LP/nr. de paturi

MUNICIPALE	1/10 LP/nr. de paturi
ORASENESTI	1/15 LP/nr. de paturi
DISPENSARE	1/20 LP/nr. de paturi
FUNCTIUNE Conform HCLM 43/2008	
LOCUINTE INDIVIDUALE	min. 1 LP
LOCUINTE COLECTVE	1 LP/unitate locativa cu s.u.<100mp
	2 LP/unitate locativa cu s.u.100-150mp
	3 LP/unitate locativa cu s.u.150-200mp
BIROURI	1 LP/30mp s.u.
COMERT	1 LP/35mp s.u.
ALIMENTATIE PUBLICA	1 LP/30mp s.u.

ANEXA 2
NECESARUL DE SPATII VERZI

FUNCTIUNE		Conform HCJC 152/2013
ADMINISTRATIE		50% din Steren
FINANTE-BANCI		60% din Steren
COMERT		50% din Steren
CULTE		40% din Steren
CULTURA		30% din Steren
INVATAMANT		30% din Steren
SANATATE		15mp/persoana
TURISM		50% din Steren
LOCUINTE		
	INDIVIDUALE	5mp/locuitor
	COLECTIVE	30% din Steren

ANEXA 3
BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL ZONA REGLENTATA PRIN PUZ		
ZONA DE REGLEMENTARE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT
ZM1	2965	3.75%
ZM2	7090	8.97%
ZM3	5005	6.34%
ZM4	625	0.79%
ZM5	20090	25.43%
ZM6	22250	28.16%
ZM7	13825	17.50%
SPATIU VERDE	1710	2.16%
CIRCULATII AUTO	4060	5.14%
CIRCULATII PIETONALE	1380	1.75%
TOTAL ZRCC1	79000,00	100,00%

BILANT TERITORIAL ZONA ZM1		
FUNCTIUNE	2965	
CONSTRUCTII MAXIM	2372	80.00%
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATII MINIM	593	20.00%
TOTAL ZM1	2965.00	100.00%

BILANT TERITORIAL ZONA ZM2		
FUNCTIUNE	7090	
CONSTRUCTII MAXIM	5672	80.00%
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATII MINIM	1418	20.00%
TOTAL ZM2	7090.00	100.00%

BILANT TERITORIAL ZONA ZM3		
FUNCTIUNE	5005	
CONSTRUCTII MAXIM	5672	80.00%
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATII MINIM	1418	20.00%
TOTAL ZM3	7090.00	100.00%

BILANT TERITORIAL ZONA ZM4		
FUNCTIUNE	625	
CONSTRUCTII MAXIM	625	100.00%
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATII MINIM	0	0.00%
TOTAL ZM4	625.00	100.00%

BILANT TERITORIAL ZONA ZM5		
FUNCTIUNE	20090	
CONSTRUCTII MAXIM	16072	80.00%
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATII MINIM	4018	20.00%
TOTAL ZM5	20090.00	100.00%

BILANT TERITORIAL ZONA ZM6		
FUNCTIUNE	22250	
CONSTRUCTII MAXIM	17800	80.00%
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATII MINIM	4450	20.00%
TOTAL ZM6	22250.00	100.00%

BILANT TERITORIAL ZONA ZM7		
FUNCTIUNE	13825	
CONSTRUCTII MAXIM	11060	80.00%
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATII MINIM	2765	20.00%
TOTAL ZM7	13825.00	100.00%