

Scale 1:500

13. ANOMALIE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU ZONA DELIMITATA DE STRADA CLIMPICI, STRADA SPIRU IARLET, CALEA PEASA, SC. MUCONIST VA - MUNICIPIUL CONSTANTA

U.A.T. CONSTANTA



Sistema de protección: STERIOCHRA PTC 1970

Post.	X(m)	Y(m)
1	302784.850	768794.380
2	303460.330	768698.990
3	303145.520	768645.370
4	302475.200	768641.275
5	302503.240	768576.060
6	303096.982	768666.776
7	302511.056	768721.852
8	302806.958	768735.586

Suprafata nera izolata 25700mp

LEGENDA

  	INTA ZONE DI RESIDENZIALITÀ TERMINI, C.A. GENNARE F.2.2 INTA TERMINI C.A. GENNARE F.2.2 INTA ZONE DI RESIDENZIALITÀ INTA ZONE DI RESIDENZIALITÀ	INTA ZONE DI RESIDENZIALITÀ INTA ZONE DI RESIDENZIALITÀ INTA ZONE DI RESIDENZIALITÀ INTA ZONE DI RESIDENZIALITÀ INTA ZONE DI RESIDENZIALITÀ
---	--	--

1.	ZRCM 2a - ZONA MERTA
----	----------------------

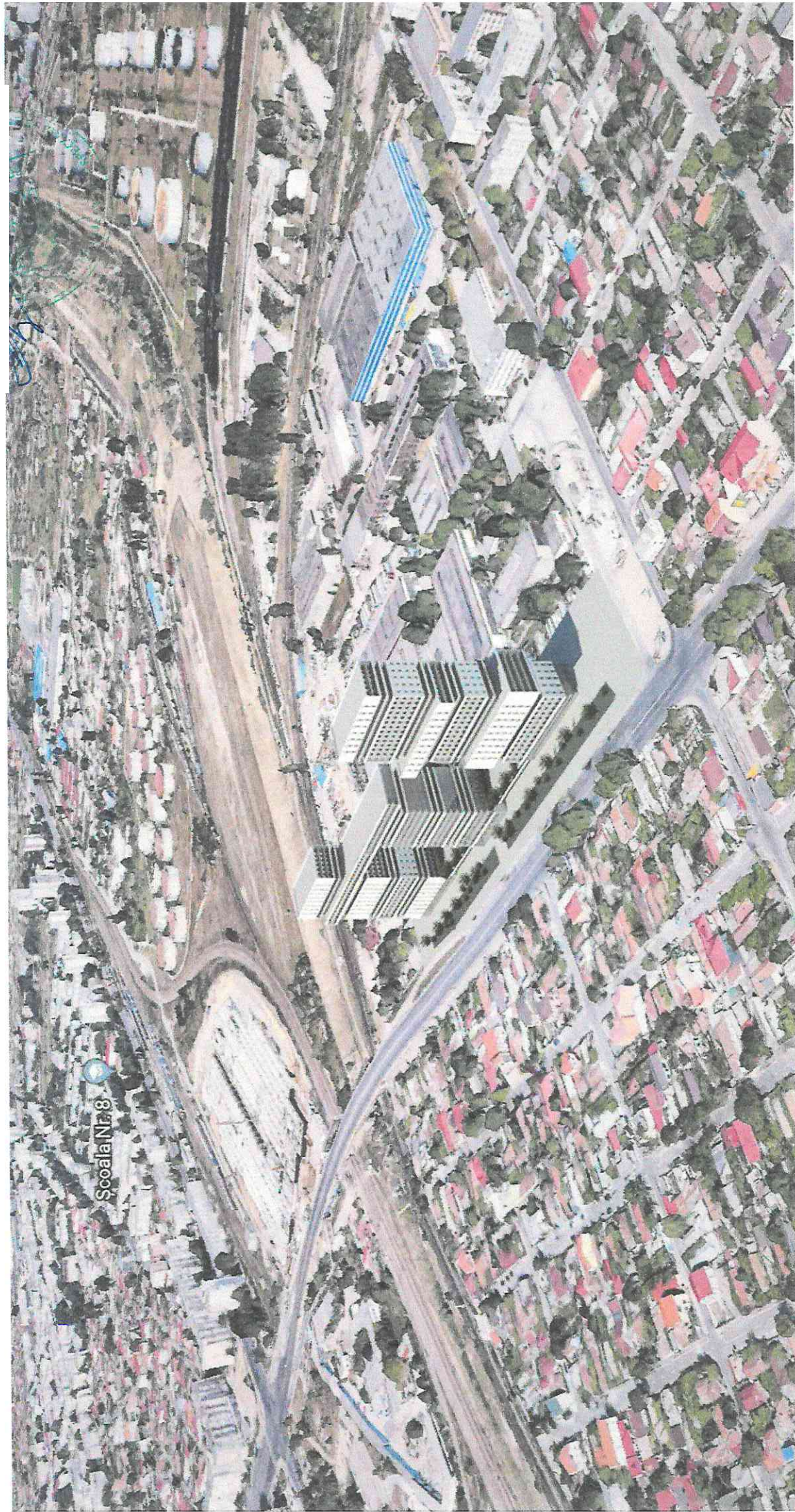
2.	ZONA CIRCULATIE PIETONALA (TROTTOARE)	1300	4
3.	CIRCULATIE CAROSABILA	4003	15
4.	SPATIU VERDE	2600	9

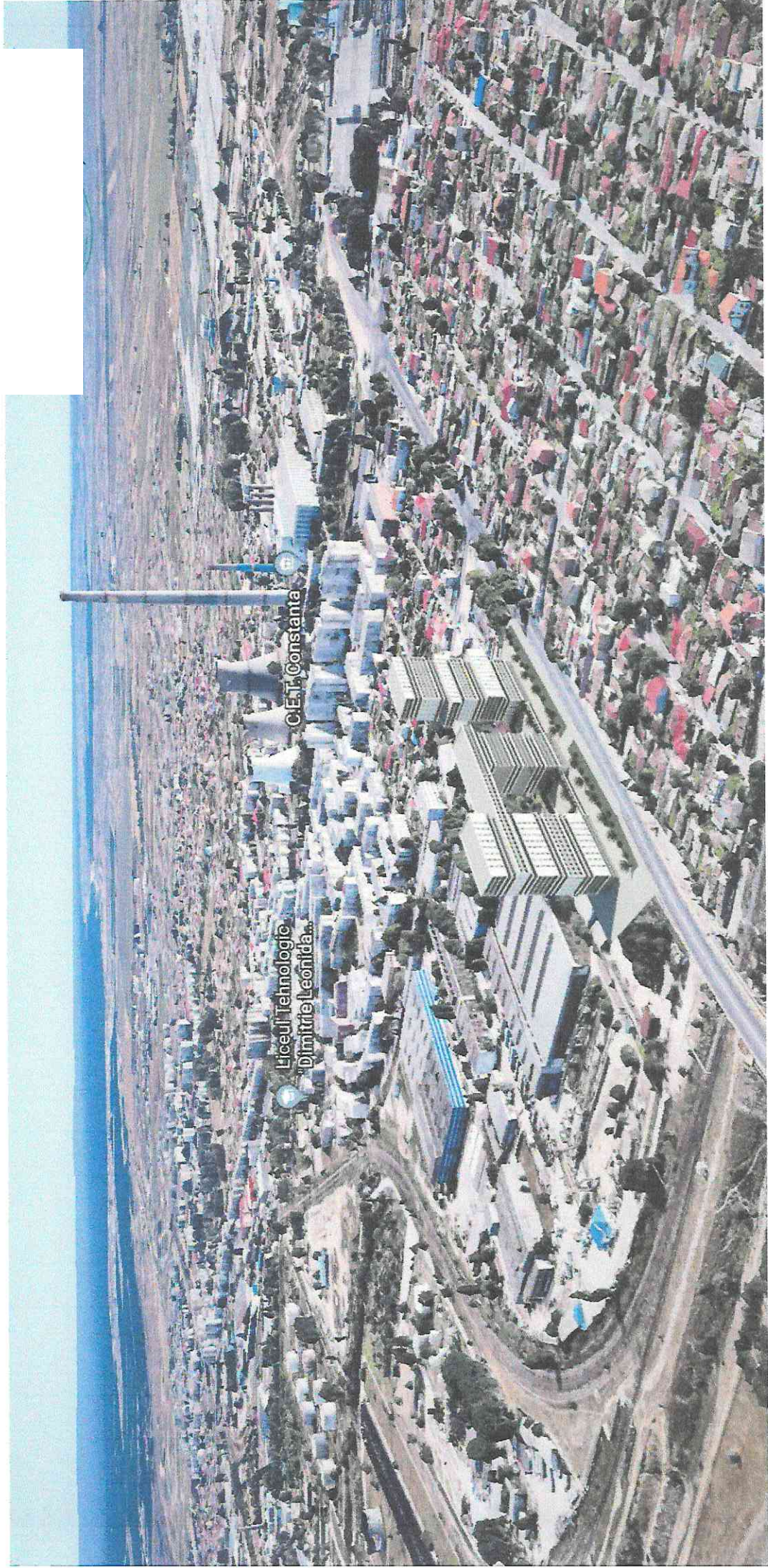
PAGE NUMBER	SUP PROJECT Number Assigned	IN: NARRATIVE CELL
	PROJECT Description	IN: FURTHERING

[illegible]









C.E.T. Constantia

Liceul Tehnologic
"Dimitrie Leonida"

REGULAMENT DE URBANISM

**AFERENT P.U.Z. PENTRU ZONA DELIMITATA DE STRADA CUMPENEI, STRADA
SPIRU HARET, CALEA FERATA, MECONST S.A.**

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

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

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

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000, aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000

3. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de fata este aferent P.U.Z. pentru zona delimitata de strada Cumpenei, strada Spiru Haret, Calea ferata, Meconst s.a..

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

- construirea pe teren proprietate privata a persoanelor fizice si juridice;

- extinderea si/sau modernizarea constructiilor existente;
- echiparea infrastructurii completa a terenului;
- amplasarea spatiilor pentru parcare;
- asigurarea spatiilor verzi.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Este necesara respectarea amplasamentelor propuse in planul urbanistic zonal pentru principalele cladiri si amenajari aferente.

Principalele obiective trebuie sa dispuna de accese carosabile lesnicioase, platforme si spatii de degajare corespunzatoare pentru desfasurarea investitiei.

Fiecare obiectiv necesita o tratare atenta privind circulatia, exploatarea si intretinerea.

Dupa finalizarea executarii lucrarilor, amplasamentul ramas neocupat de lucrarile de constructii se va reda peisajului urban in conditii corespunzatoare.

Se vor respecta, de asemenea conditiile puse in avizul Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului.

In cazul descoperirii unor vestigii arheologice se va anunta Directia Judeteana de Cultura si se va institui, zona de protectie corespunzatoare.

Organizarea de santier se va face pe terenul proprietate. Pe suprafetele de teren se vor amenaja spatii verzi. Vor fi copertate si refacute, astfel incat sa nu existe spatii afectate, altele decat cele prevazute in proiect. Pentru organizarea de santier se va obtine autorizatie de construire, conform legii.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

La transportul materialelor de construire, executia si exploatarea obiectivelor se vor respecta distantele de protectie si siguranta stabilite prin normele in vigoare si conditiile tehnice prevazute de furnizorul echipamentelor si materialelor.

In timpul constructiei se va avea in vedere neafectarea vecinatatilor. In cazul in care este necesara folosirea temporara si a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor

acestora. Organizarea de santier se va imprejmui astfel incat sa nu impiedice circulatia pietonala si a autovehiculelor.

Se va asigura insorirea cladirilor din zona si din vecinatati, corespunzatoare functiunilor, conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, precum si a normativelor specifice aflate in vigoare la data autorizarii constructiilor.

6. *REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII*

Retragerea constructiilor se va face astfel:

- fata de aliniamentul spre strada Spiru Haret - este permisa construirea pe aliniament a spatiilor comerciale, administrative cu inaltimea de maxim 10,0m (P+1); daca inaltimea constructiilor depaseste 10,0m, acestea se vor retrage la 5,0m fata de aliniament;
- fata de strada Cumpenei – constructiile cu maximum 10,0m inaltime (P+1) se pot amplasa pe aliniament, cu conditia ca pana la suprafata carosabila sa se mentina o distanta de minimum 5,0; constructiile care depasesc inaltimea de 10,0m se vor retrage la minimum 28,0m fata de axul strazii;
- fata de limita proprietatii din partea estica – constructiile cu inaltimea peste 3,0m se pot amplasa la jumătate din inaltimea acestora, iar cele cu inaltimea mai mica sau egala cu 3,0m se pot amplasa pe limita proprietatii. In ambele situatii se vor amplasa astfel incat sa nu afecteze constructiile existente invecinate din punct de vedere al cerintelor de calitate normate referitoare la siguranta cladirilor, utilizarea si insorirea acestora;
- fata de calea ferata, constructiile se vor retrage la 5,0m fata de limita de proprietate;
- fata de limita proprietatii dintre parcelele din interiorul zonei de reglementare – constructiile se pot amplasa pe limita de proprietate, astfel incat sa nu afecteze constructiile existente invecinate din punct de vedere al cerintelor de calitate normate referitoare la siguranta cladirilor, utilizarea si insorirea acestora. Se recomanda alipirea parcelelor si crearea unor ansambluri construite coerente si unitare din punct de vedere arhitectural si functional;
- constructiile nu trebuie sa ofere vizibilitatii dinspre circulatiile publice, inclusiv calea ferata, fatade tip calcan, netratate arhitectural. In cazul in care constructiile vecine existente sunt amplasate pe limita proprietatii, este permisa alipirea de respectivul calcan;

- fata de terenurile proprietate privata a persoanelor fizice si juridice cu servituti de trecere constructiile se pot amplasa pe limita proprietatii si nu vor intoarce spre circulatia respectiva o fatada tip calcan.

7. *REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII*

Accesurile rutiere a o obiectivele propuse se vor prevedea din strazile adiacente parcelelor.

Toate parcelele trebuie sa aiba acces auto si pietonal, inclusiv in situatia dezmembrarii, direct din circulatiile publice sau prin drumuri sau alei de servitute, dimensionate astfel incat sa asigure accesul autovehiculelor si persoanelor:

- minimum 3,0m latime pentru accesul autovehiculelor;
- minimum 1,5m latime pentru accesul perosnelor;
- minimum 3,0m latime si o inaltime libera minima de 4,5m de carosabil sau pietonal ocazional carosabil pentru accesul autospecialelor de pompieri pe cel putin o fatada a constructiilor, si, dupa caz, pe doua fatade, autovehiculelor de colectare a deseurilor si al ambulantelor.

8. *REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA*

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilitati, atat pentru organizarea de santier, cat si pentru constructii definitive.

Beneficiarul va respecta cerintele prevazute in normele tehnice de racordare la retelele electrice de interes public.

Bransamentele si extinderea retelelor de utilitati se vor executa ingropat, pe cat posibil in canalizatii comune, vizitabile, pozitionate de-a lungul circulatiilor interioare. Se recomanda devierea conductelor R.A.J.A. care traverseaza proprietatile, pe domeniul public, pe baza unor proiecte de specialitate autorizate si avizate conform legii.

Se interzice amplasarea unitatilor de aer conditionat, antenelor TV-satelit si a altor echipamente in locuri vizibile din spatiul public.

Amenajarile exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, in reseaua de canalizare pluviala publica sau la rigolele stradale. Este interzisa evacuarea acestor ape pe suprafetele domeniului public.

Deseurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deseuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislatia in vigoare privind regimul deseurilor si protectia mediului. Platformele de deseuri ale locuintelor colective se vor amplasa la cel putin 10m de locuinte si 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. Platformele se vor dimensiona corespunzator, iar pentru locuintele colective va fi cuplata cu dispozitiv de batut covoare.

Pe spatiul verde sau alaturat acestora se pot amplasa locuri de joaca pentru copii in cazul locuintelor sau al functiunilor destinate copiilor.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Dimensiunile si forma terenurilor pe care se vor amplasa obiectivele vor urmari necesitatile functiunilor respective, cu mentiunea ca, in cazul dezmembrarii, indicatorii urbanistici raportati la intreaga zona de reglementare sa se mentina. Se vor respecta urmatoarele conditii minimale:

- minim 500mp si 15m deschidere spre strada Cumpenei, Spiru Haret sau drumul adiacent caii ferate;
- pentru locuintele colective, cladirile pot fi dispuse pe un lot comun sau grupate pe un teren aflat in folosinta comuna, cu acces direct din circulatia publica sau accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unei circulatii private;

Sunt interzise dezmembrari pentru locuri de parcare. Acestea se vor amplasa pe terenul aferent obiectivului, aflat in proprietate comuna, si se pot da in folosinta persoanelor fizice si juridice care detin parti din constructiile de pe parcela.

Se admit abateri de maxim 10% in ceea ce priveste suprafata parcelei si latimea frontului la strada, local, in cazul in care situatia pe teren creaza astfel de constrangeri.

Adancimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 15.0 metri; daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale R.L.U.M.C.: se va urmari ca in cazul in care prin expropriere, o parcela devine neconstruibila din cauza dimensiunilor si suprafetei, sa fie expropriata intreaga parcela, iar in cazul in care un proprietar este de acord sa cedeze o parte a unei parcele pentru realizarea unui obiectiv de utilitate publica, se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre C.T.A.T.U. si aprobate de C.L.M.C..

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente, daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului specificate.

Pe terenurile care au vecinatati construite pe limita laterala a proprietatii se recomanda alipirea la calcanul existent, cu conditia neafectarii structurii de rezistenta a acesteia, indiferent de latimea terenului.

10. *REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI*

In ceea ce priveste spatiile verzi se mentin reglementarile din P.U.G. aprobat si din HCJC 152/2013, astfel:

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;

Conform H.C.J.C. 152/2013, inafara spatiilor verzi publice mentionate in bilantul teritorial al suprafetelor propuse, se vor amenaja spatii verzi pe suprafata terenului, pe terase, acoperisuri sau fatade de minimum 50% din suprafata terenului pentru constructii administrative, comerciale, industriale, turism; 60% din suprafata terenului pentru constructii financiar-bancare; 40% din suprafata terenului pentru constructii de cult, amenajari sportive; 30% din suprafata terenului pentru constructii de invatamant, locuinte; 5mp/locuitor la locuinte unifamiliale; 15mp/persoana la constructii de sanatate.

Pentru functiuni mixte se va respecta HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6. Conform acesteia, se vor prevedea spatii verzi intre 10 si 15% din suprafata terenului pentru constructii administrative si financiar-bancare, 2-5% din suprafata terenului pentru constructii comerciale, 10-20% pentru constructii culturale, 10-15mp/pacient sau copil pentru constructii de sanatate, 30% din suprafata terenului pentru constructii si amenajari sportive, 25% din suprafata terenului pentru constructii de turism si agrement, 2mp/locuitor pentru constructiile de locuinte, 20% din suprafata terenului pentru constructii industriale.

In cazul abrogarii sau modificarii H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta conditiile HGR 525/1996.

Se pot folosi gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbenă), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei, arbusti: liliac (syringa), catina rosie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

In lateral si in spatele loturilor se poate planta vegetatie medie si inalta cu atentie la posibilitatea umbririi camerelor de locuit.

In ceea ce priveste imprejmuirile, se mentin reglementarile din P.U.G. astfel:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata eventual de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Pe teritoriul studiat se identifica trei zone functionale.

- ZRCM 2a – zona mixta de activitati – institutii, servicii, echipamente publice, unitati productive mici nepoluante, locuinte
- ZRV – spatiul verde public de pe terenul care trece din domeniul privat in domeniul public in acest scop, aflat in fasia paralela cu strada Cumpenei
- circulatia pietonala – trotuarele aferente strazilor
- circulatia carosabila – pe strazile mentionate, care delimiteaza ZRCM 2a
- spatiul verde aflat intre strada Cumpenei si breteaua carosabila care trece pe sub pod.

Zonele reglementate prin prezentul regulament local de urbanism sunt cea mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu – ZRCM 2a, functiunea predominanta in teritoriu si ZRV – spatiu verde public. Pentru celelalte zone functionale se pastreaza reglementarile P.U.G..

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

12. UTILIZARI PERMISE

ZRCM 2a

Se mentin functiunile aprobate:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii administrative, cladiri de birouri, filiale sau sedii ale unor institutii financiar-bancare;
- lacasuri de cult, servicii sociale, cluburi pentru pensionari, ;
- comert: galerii comerciale, supermarket, magazine de produse alimentare si nelimentare pentru populatie;
- turism, alimentatie publica si loisir: hoteluri, restaurante, cluburi, sali polivalente, expozitii, piscine, sali de sport, bowling, spatii de joaca pentru copii, etc.;
- depozitare produse fara nocivitate si productie nepoluanta;
- locuinte individuale si colective si functiuni complementare acestora: paracare/garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri

pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina, contabilitate, notariat, mediere, consultanta, etc.), servicii (mici ateliere de croitorie, cizmarie, ceasornicarie, frizerie, curatatorie, cosmetica, farmacie, after school, sali de intretinere sau fitness, etc.;

- parcaje si garaje, subterane sau supraterane pentru utilizatori si vizitatori;
- functiunile existente in prezent: depozite, ateliere, hale de productie nepoluanta.

ZRV

- alei pietonale și pentru ciclisti;
- locuri de joaca pentru copii;
- terenuri de sport și construcții complementare acestora (tribune, vestiare, dușuri, grupuri sanitare);
- alimentatie publica cu terase deschise semiacoperite;
- spatii de odihna;
- chioscuri de grădina;
- grupuri sanitare publice.

13. UTILIZARI PERMISE CU , CONDITIONARI

ZRCM 2a, ZRV

- se admite dezvoltarea functiunilor existente, extinderi si supraetajari, in conditiile respectarii P.O.T. si C.U.T. si a regimului de inaltime prevazute, cu asigurarea unui spatiu verde tampon intre acestea si functiunile existente de alt tip, invecinate;
- functiunile diferite se vor amplasa in interiorul constructiilor si pe teren astfel incat sa nu fie prejudiciata locuirea.

ZRV

- se admit spatii tehnice si adaposturi publice de aparare civila cu conditia ca la partea superioara sa fie amenajate terenuri de sport.

14. UTILIZARI INTERZISE

ZRCM 2a, ZRV

- functiuni complementare locuirii, daca genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- spalatorii auto, statii de intretinere auto;

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros vizibile din circulatiile publice;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

15. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

ZRCM 2a, ZRV

Retragerea constructiilor se va face astfel:

- fata de aliniamentul spre strada Spiru Haret - este permisa construirea pe aliniament a spatiilor comerciale, administrative, care servesc controlului accesului in incinta, parcarile acoperite si garajele, pergole cu inaltimea de maxim 10,0m (P+1); daca inaltimea constructiilor depaseste 10,0m, acestea se vor retrage la 5,0m fata de aliniament;
- fata de strada Cumpenei – constructiile cu maximum 5,0 metri inaltime (P) se pot amplasa pe aliniament, cu conditia ca pana la suprafata carosabila sa se mentina o distanta de minimum 5,0; constructiile care depasesc inaltimea de 5,0 metri se vor retrage la minimum 28,0m fata de axul strazii;
- fata de limita proprietatii din partea estica – constructiile cu inaltimea peste 3,0m se pot amplasa la jumatate din inaltimea acestora, iar cele cu inaltimea mai mica sau egala cu 3,0m se pot amplasa pe limita proprietatii. In ambele situatii se vor amplasa astfel incat sa nu afecteze constructiile existente invecinate din punct de vedere al cerintelor de calitate normate referitoare la siguranta cladirilor, utilizarea si insorirea acestora;
- fata de calea ferata, constructiile se vor retrage la 5,0 metri fata de limita de proprietate;
- fata de limita proprietatii dintre parcelele din interiorul zonei de reglementare – constructiile se pot amplasa pe limita de proprietate, astfel incat sa nu afecteze constructiile existente invecinate din punct de vedere al cerintelor de calitate normate referitoare la siguranta cladirilor, utilizarea si insorirea acestora. Se recomanda alipirea parcelelor si crearea unor ansambluri construite coerente si unitare din punct de vedere arhitectural si functional;

- constructiile nu trebuie sa ofere vizibilitatii dinspre circulatiile publice, inclusiv calea ferata, fatade tip calcan, netratate arhitectural. In cazul in care constructiile vecine existente sunt amplasate pe limita proprietatii, este permisa alipirea de respectivul calcan. Retragera de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica.
- fata de terenurile proprietate privata a persoanelor fizice si juridice cu servituti de trecere constructiile se pot amplasa pe limita proprietatii si nu vor intoarce spre circulatia respectiva o fatada tip calcan;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu deposesc 0,90m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4,0m pe verticala de la cota terenului amenajat; cornisele pot depasi aliniamentul cu maxim 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2m.

16. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR; AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRCM 2a, ZRV

- cladirile construite in regim insiruit sau cuplat se vor dispune astfel incat sa nu permita vizibilitatea unor calcane netratate estetic, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi sau interspatiu;
- dispunerea anexelor gospodaresti pe limitele laterale sau posterioare ale parcelelor este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi.

17. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRCM 2a

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, inafara circulatiilor publice. Spatiul de parcare/garare se va dimensiona conform normativelor in vigoare, corespunzator functiunilor proiectate.

Numarul de locuri de parcare necesar se va calcula conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, astfel:

- 1 loc de parcare la 80 mp de suprafata desfasurata pentru constructii administrative;

- 1 loc de parcare la 35 mp de suprafata desfasurata pentru constructii comerciale cu suprafata utila de vanzare mai mare de 50mp si un spor de 20% pentru angajati;
- 1 loc de parcare la 50 mp de suprafata desfasurata pentru constructii comerciale cu numar redus de clienti;
- 1 loc de parcare la 4 locuri la masa sau 8mp din suprafata utila a salii de consumatie pentru constructii de alimentatie publica cu suprafete utile ale salii de consumatie mai mare de 25 mp;
- 5 locuri de parcare pentru constructiile de cult;
- 1 loc de parcare la 50-150 mp de suprafata desfasurata pentru constructii culturale;
- 1 loc de parcare la 50 mp de suprafata desfasurata pentru constructii culturale cu suprafata utila mai mare de 150mp si minimum 1 loc de parcare pentru autocar;
- 1 loc de parcare la 3 cadre didactice pentru constructii de invatamant, se suplimenteaza cu 1 loc de parcare la 10 studenti si 1 loc de parcare la 10 locuri de cazare in camine studentesti;
- 1 loc de parcare la 50 mp de suprafata desfasurata pentru policlinici, clinici de specialitate;
- 1 loc de parcare la 10 angajati pentru crese si alte functiuni de sanatate;
- 5 locuri de parcare pentru leagane de copii, orfeline;
- 1 loc de parcare la 20 de paturi dar minimum 5 locuri de parcare pentru de batrani;
- 1 loc de parcare la 250mp teren de joc pentru terenuri de sport fara tribune;
- 1 loc de parcare la 250mp teren de joc, 1 loc de parcare la 20 de locuri in tribune si 2 locuri de parcare pentru autocare pentru terenuri de sport cu tribune;
- 1 loc de parcare la 50mp teren de joc pentru sali de sport fara tribune;
- 1 loc de parcare la 250mp teren de joc, 1 loc de parcare la 20 de locuri in tribune si 2 locuri de parcare pentru autocare pentru sali de sport cu tribune;
- 1 loc de parcare la 5 dulapuri individuale in vestiar pentru piscine acoperite fara tribune;
- 1 loc de parcare la 5 dulapuri individuale in vestiar, 1 loc de parcare la 20 de locuri in tribune pentru piscine acoperite cu tribune;
- 1 loc de parcare la fiecare teren de tenis pentru terenuri de tenis fara tribune;
- 1 loc de parcare la fiecare teren de tenis, 1 loc de parcare la 20 de locuri in tribune pentru terenuri de tenis cu tribune;
- 4 locuri de parcare pentru fiecare pista de popice;
- 1 loc de parcare constructii de turism pana in 3 unitati de cazare;
- 4,5 locuri de parcare la 10 locuri de cazare pentru hotel, vila, pensiune turistica;
- 1 loc de parcare la fiecare camera de cazare pentru moteluri;

- 1 loc de parcare la 15 paturi pentru hostel;
- 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila de maximum 100mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100mp;
- la locuintele colective se va adauga un spor de 20% pentru vizitatori;
- 1 loc de parcare la 25 mp pentru constructii industriale cu suprafata desfasurata intre 10 si 100 mp;
- 1 loc de parcare la 150 mp pentru constructii industriale cu suprafata desfasurata intre 100 si 1000 mp;
- 1 loc de parcare la 100 mp pentru constructii industriale cu suprafata desfasurata peste 1000 mp.

Minimum 40% din locurile de parcare pentru locuinte se vor amplasa in spatii acoperite. In cazul schimbarii destinatiei imobilului din locuire individuala in locuinte colective mici, se vor asigura 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mica de 100mp si minimum 3 locuri de parcare pentru celelalte.

ZRV

- sunt permise numai parcarei peisagere, amplasate pe baza unui plan urbanistic de detaliu.

18. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

ZRCM 2a

Regimul de inaltime maxim propus – P+30, eventual cu subsol sau demisol, mezanin. Nu se admit mansardari.

Inaltimea cladirilor se va corela cu functiunea si cu distanta dintre aliniamente.

Demisolul este considerat nivelul care se afla sub cota terenului amenajat cu cel putin jumatate din inaltimea lui.

Pentru constructii de birouri sau locuinte regimul de inaltime poate ajunge la P+30, in detrimentul ocuparii la sol, care poate scadea pana la 32% in cazul suprafetei maxime construite desfasurate. Pentru functiuni care se dezvoltă pe orizontala, regimul de inaltime va scadea pana sub P+3, iar ocuparea la sol poate creste pana la maximum 85% din suprafata terenului.

ZRV

Rh maxim = parter, eventual cu subsol.

Sunt permise subsoluri destinate grupurilor sanitare publice sau spatiilor tehnice.

19. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE

ZRCM 2a, ZRV

Cladirile noi sau interventiile pe de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Se vor folosi structuri definitive de zidarii portante de zidarie sau cadre de beton armat. Acoperirea se face tip terasa sau cu sarpanta cu invelitori din materiale durabile.

Pentru carosabil se vor folosi imbracaminti asfaltice, iar pentru parcare dale inierbate sau imbracaminti asfaltice.

Pentru trotuarele din jurul constructiilor se pot folosi dale de beton sau pavele.

20. INDICI PRIVIND OCUPAREA SI UTILIZAREA TERENULUI

ZRCM 2a

Procentul maxim de ocupare a terenului – 85%.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului – 3,6.

ZRV

Procentul maxim de ocupare a terenului – 5%.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului – 0.05.

Ambii indicatori se vor calcula in conformitate cu specificatiile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, astfel:

- procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprima raportul dintre suprafata construita, ocupata la sol a cladirii, calculata conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si suprafata terenului aferent. Acesta se aplica fiecarei parcele in parte. In cazul dezmembrarilor efectuate ulterior construirii, suprafata construita totala ocupata la sol se raporteaza la suprafata parcelei initiale;
- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprima raportul dintre suprafata desfasurata cladirilor si suprafata terenului considerat. Se ia in considerare suprafata desfasurata calculata conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

C.U.T. si P.O.T. se aplica de asemenea fiecarei parcele in parte. In cazul dezmembrarilor efectuate ulterior construirii, suprafata construita desfasurata a tuturor

construcțiilor, menținute și propuse, se raportează la suprafața a parcelei inițiale existente în momentul aprobării P.U.Z..

Intocmit: arh. Ignis Duvagi

1