

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE
IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2**



all architectura

P.U.Z.

**ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT
DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL.
LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2**

MUNICIPIUL CONSTANȚA

februarie 2019



all architectura

BORDEROU GENERAL

A. DOCUMENTE ȘI AVIZE

1. Borderou general
2. Certificat de urbanism
3. Aviz de oportunitate
4. Act de proprietate
5. Planuri cadastrale
6. Intabulare
7. Certificat înregistrare societate comercială
8. Extrase de carte funciară
9. Avizul Comisiei de circulație
10. Avizul Direcției Județene pentru Cultură
11. Avizul Agenției de Protecție a Mediului
12. Avizul Inspectoratului de Poliție Județean Constanța
13. Avizul R.A.J.A.
14. Avizul Distrigaz Sud Rețele Engie
15. Avizul E-distribuție Dobrogea
16. Avizul Telekom România Communications
17. Avizul R.A.D.E.T.

B. STUDII DE FUNDAMENTARE

18. Ridicare topografică
19. Studiu geotehnic
20. Studiu de însorire
21. Studiu volumetric pentru încadrarea noilor inserții în cadrul construit existent
22. Studiu spațial – compozițional, cu reorganizarea zonei din punct de vedere funcțional (utilizarea terenurilor)

C. PLAN URBANISTIC ZONAL

23. Memoriu general
24. Regulament local de urbanism
25. Încadrarea în teritoriul localității P1
26. Situația existentă și priorități P2
27. Analiza fondului construit existent P3
28. Analiza clădirilor din zona protejată cu valoare istorică P4
29. Analiza geotehnică P5
30. Reglementări: zonificarea teritoriului și căi de comunicație P6
31. Echiparea edilitară P8

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE
IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2**

32. Reglementări: obiective de utilitate publică	P9
33. Studiu de circulație	P10
34. Desfășurate de front stradal – str. Nicolae Iorga	P11



all architectura

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2**
- Proiectant general: s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l. Constanța
- Beneficiar: s.c. SIGMA PREMIUM s.a.
- Data elaborării: februarie 2019
- Suprafața terenului studiat: 4494 mp

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul specificat prin avizul de oportunitate 174705 din 06.11.2018, emis de Direcția de Urbanism a Primăriei Municipiului Constanța.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru teritoriul menționat, alcătuit din terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Elaborarea acestora a fost declanșată de necesitatea de dezvoltare a parcelei din strada Nicolae Iorga, nr. 20, cu suprafața de 1329 mp, aparținând s.c. Sigma Premium s.a., conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 523 din 26.07.2017.

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele de amplasare a construcțiilor prevăzute a fi realizate și funcțiunile permise. Teritoriul aflat în studiu cuprinde parcele cu funcțiuni mixte, locuințe, servicii, birouri, comerț.

Terenul care a generat P.U.Z. este în prezent liber de construcții și este reglementat prin P.U.D. aprobat prin H.C.L.M. 489/23.09.2005. Acesta încadrează terenul studiat în zona de sediu administrativ și depozitări, S+P+3E.

Se dorește diversificarea funcțiunilor și integrarea terenului care a generat P.U.Z. în zona de reglementare cu funcțiuni mixte, constituită din terenurile aflate în zona de studiu.

Celelalte parcelele aflate în zona de studiu sunt reglementate de P.U.G. și R.L.U. ale municipiului Contstanta.

Se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

- reconsiderarea structurii funcționale și realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului și prevederilor P.U.G., exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor;
- armonizarea noilor construcții, cu diferite funcțiuni, din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale orașului; propunerea, pe cât posibil a unor spații verzi;
- completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului;
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța;
- Regulamentul de Urbanism al Municipiului Constanța;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat cu H.C.L.M. 489 din 23.09.2005.

1.3.3. Sursele de informații utilizate

- legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- documentare de teren.

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-au utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren prin grija proprietarului terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z. de față. Acest plan a fost admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar. 813/2016.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de 4494 mp. Aceasta este alcătuită din:

- zona de locuințe și funcțiuni complementare în suprafață de 2447 mp, adică 54% din totalul teritoriului studiat, din care 1584 mp (35%) sunt locuințe P+3-4, iar 863 mp (19%) sunt locuințe P+1+M.
- zona aferentă instituțiilor publice și serviciilor în suprafață de 1329 mp, adică 30% din totalul teritoriului studiat;
- trotuare, circulații pietonale de 244 mp (5%);
- circulație carosabilă de 474 mp (11%).

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

Din punctul de vedere al zonificării funcționale, situația existentă se prezintă astfel:

Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%
1.	Zona aferentă instituțiilor și serviciilor	1329	30
2.	Zona de locuințe, din care	1603	54
	- locuințe P+3-4	1584	35
	- locuințe P+1+M	863	19
3.	Zona de circulație carosabilă	474	11
4.	Pietonal – trotuare	244	5
	TOTAL	3446	100,00

2.1.2. Starea clădirilor

Starea clădirilor este prezentată în plansa P3. În zonă există locuințe de diferite tipuri, cele mai noi aflate în stare bună. O parte din construcțiile vechi sunt bine întreținute și modernizate.

Structura de rezistență a construcțiilor se prezintă în general astfel:

- construcțiile noi și cele cu peste 3 niveluri – cadre de beton armat, cu planșee și fundații de beton armat și acoperire tip terasă sau cu șarpantă de lemn;
- construcțiile cu peste 50 de ani vechime au structura din zidărie portantă de cărămidă și șarpantă de lemn;
- anexele gospodărești au structuri ușoare, metalice sau de lemn, cu acoperiri din plăci de azbociment sau metalice pe șarpantă de lemn sau grinzișoare metalice.

2.1.3. Potențialul economic

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri destinate preponderent locuirii și funcțiunilor complementare acestora. Parcela care a generat P.U.Z. este construită, funcțiunea dominantă fiind de birouri și depozitare. Funcțiuni secundare sunt locuirea și comerțul. Destinația posibilă pentru această parcelă poate fi legată în continuare de locuire, comerț, birouri și/sau servicii. Clădirea existentă permite diversificarea funcțiunilor în sfera serviciilor destinate populației, inclusiv celor legate de sănătate.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului este în zona centrală a municipiului Constanța, în cadrul cartierului Tomis II, în apropiere de spitalul județean de urgență „Sf. Andrei”, aflat la

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE
IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2**

intersecția bd. Tomis cu str. Nicolae Iorga. În vecinătatea imediată se află zone de locuințe colective și individuale.

Suprafața studiată are cca. 60 metri pe direcția N-S și 70 m pe direcția E-V.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la nord cu bloc G4 și aleea Lăcrămioarei;
- la sud cu strada Nicolae Iorga;
- la est cu aleea Crizantemelor și bloc J3;
- la vest cu bloc J2.

Inventarul de coordonate al terenului care a generat P.U.Z. este:

Număr punct	E	N
1	791562.441	305375.329
2	791596.583	305396.770
3	791590.131	305406.332
4	791586.041	305412.214
5	791585.376	305411.751
6	791580.144	305419.425
7	791576.938	305424.127
8	791577.207	305424.311
9	791576.991	305424.627
10	791568.902	305419.192
11	791567.993	305418.573
12	791557.472	305412.273
13	791556.575	305411.691
14	791544.634	305404.176
15	791553.258	305389.979
16	791559.254	305380.380

Inventarul de coordonate al teritoriului zonei studiate de P.U.Z. este:

Număr punct	Nord	Est
1	791544.523	305355.919
2	791508.320	305410.707
3	791529.675	305424.921
4	791564.801	305446.086
5	791603.530	305393.147

Sistem de proiecție STEREO 70

Plan de referință Marea Neagră 1975

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

Perimetrul regiunii din care face parte amplasamentul aparține unității structurale Dobrogea de Sud, cu aspect de podiș, reprezentând o peneplenă tipică, cu straturi înclinate ușor. Zona cercetată se caracterizează geologic prin prezența în formă masivă a formațiunilor de loess pleistocen și argile prăfoase de culoare cafeniu – galbenă.

Se anexează studiul geotehnic.

Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă, se va studia din punct de vedere geotehnic amplasamentul specific. În funcție de caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor, de natura litologică, de categoria geotehnică și de riscul geotehnic, se recomandă fundarea directă pe stratul de praf argilos – argilă prăfoasă plastic vârtoasă, sau pe teren consolidat, prin intermediul unei perne de loess sau deșeu de carieră.

2.3.2. Condiții climatologice

Clima zonei prezintă caracteristica zonei litorale a Mării Negre, cu vara caldă, secetoasă, toamna scurtă, primavara lungă, cu trecerea bruscă de la primăvară la vară. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Circulația rutieră

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe străzile adiacente terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Strada Nicolae Iorga este de categoria a III-a, iar aleile Lăcrămioarei și Crizantemelor sunt ocazional carosabile, pentru riverani. Circulația autovehiculelor se desfășoară astfel:

- pe str. Nicolae Iorga – pe ambele sensuri, pe câte o banda de circulație, pe direcția E-V;
- pe aleea Lăcrămioarei – în dublu sens, pe direcția E-V;
- pe aleea Crizantemelor – în dublu sens, pe direcția N-S

Apare o pondere mai mare de creștere a traficului pe str. Nicolae Iorga a vehiculelor de persoane, în special autoturisme.

Suprafața carosabilului are îmbrăcăminte asfaltică definitivă, iar trotuarele au dimensiuni corespunzătoare și sunt în general în stare medie.

Parcarea autovehiculelor se face adiacent trotuarului și pe terenurile proprii.

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

2.4.2. Transportul în comun

Pe str. Nicolae Iorga exista linia de transport maxi-taxi 304 care leagă depoul RATC de Maritimo Shopping Center. Pe bd. Tomis și pe strada Mircea cel Bătrân, la maximum 10 minute de mers pietonal există stații pentru linii de transport în comun. Zona este deservită de traseele multiple:

- linia RATC 2-43: Cireșica-Centru-Gară;
- linia RATC 42: Tomis Nord-Poarta 2 Port;
- linia 43C: Carrefour-Gară;
- linia 43-M: Gară-bd.Tomis-Maritimo;
- linia maxi-taxi 302: Poarta 6-Maritimo;
- linia maxi-taxi 303: Cora Brătianu-bd. Aurel Vlaicu.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața de teren aflată în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice are un total de 2681 mp, adică 59.66% din suprafața studiată. Aceasta este constituită din:

- parcela care a generat P.U.Z. - 1329 mp;
- parcela cu nr.cad. 248129 – 165 mp;
- parcela cu nr.cad. 221429 – 139 mp;
- parcela cu nr.cad. 208580 – 671 mp;
- parcela din nordul zonei, locuință individuală – 377 mp.

Suprafața de teren care constituie domeniul public al primăriei este de 1813 mp, adică 40.34% din suprafața totală a terenului. Aceasta este constituită din spații verzi, circulații pietonale și carosabile.

Tipul de proprietate existent este prezentat în tabelul următor:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	2681	59.66
2.	Domeniul privat al primăriei	-	-
3.	Domeniul public al primăriei	1813	40.34
	TOTAL	4494	100,00

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.3.1. Alimentarea cu apă

Strada Nicolae Iorga și aleile adiacente au conducte de alimentare cu apă și branșamente pentru fiecare obiectiv.

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Perimetral terenului studiat se află rețeaua orașului de canalizare a apelor uzate menajere. Apele meteorice de pe suprafețele publice se colectează în rigolele de la marginea carosabilului și se dirijează spre rețeaua de ape pluviale publică. Cele de pe suprafețele aflate în proprietate privată se dirijează către spațiile verzi din incinte sau se colectează de rețeaua de canalizare menajeră.

2.6.3. Alimentarea cu caldură

Avizul R.A.D.E.T. specifică faptul că în zona studiată există rețele termice. Acestea deservesc cartierul de blocuri de locuințe colective Tomis II.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Fiecare obiectiv de pe teren este bransat la rețeaua publică de electricitate. De asemenea, există iluminat public, stradal, pe toate cele trei circulații adiacente.

2.6.5. Telecomunicații

De-a lungul străzilor există rețele de telecomunicații Telekom s.a..

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale, la care sunt bransate toate obiectivele existente de pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu se evidențiază probleme legate de mediu.

Deșeurile sunt în general de proveniență menajeră și se colectează în pubele care se ridică săptămânal pe baza contractelor cu serviciile de salubritate ale orașului.

Apele uzate menajere se colectează la rețeaua publică aflată în administrarea R.A.J.A.. Activitățile care se desfășoară în prezent nu sunt producătoare de substanțe poluante.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente, reies următoarele disfuncționalități:

a) terenurile nu corespund necesităților de dezvoltare ale proprietarilor;

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

- b) în partea de nord a zonei studiate există o alee carosabilă neamenajată corespunzător, care deservește accesul la garajele existente;
- c) două din parcelele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice se situează pe două zone de reglementare diferite;
- d) blocul de locuințe colective J4 este încadrat incorect în zona de reglementare ZRL 2^a, a locuințelor individuale și colective mici.

2.8.2. Necesități și opțiuni

Doriința proprietarului parcelei precum și punctele de vedere ale factorilor interesați, cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit este:

- diversificarea funcțiilor permise, astfel încât să includa și servicii medicale destinate populației;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea necesarului de spații verzi.

III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI

3.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a declanșat P.U.Z. funcționii mixte, inclusiv servicii din sfera activităților legate de sănătatea populației, în regim privat, ca o completare a celor existente în zonă – Spitalul Județean. Vor fi permise, cu respectarea normelor specifice de amplasare, următoarele tipuri de funcțiuni:

- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- servicii: spa, proiectare, mici ateliere manufacturiere, de reparații, etc.;
- spații administrative: birouri, sedii, etc.;
- sănătate: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament, etc.;
- locuire: individuală, locuințe colective sau semicolective mici (P+3).

Regimul de înălțime necesar este P+3-4E, eventual cu demisol sau subsol.

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin economic, social și cultural ale populației.

Terenul se află în zona de intravilan a localității, suprapunându-se cu zonele de reglementare ZRL 2a - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție și ZRL 4 – locuințe colective medii P+3-4, situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

Referitor la zona de reglementare ZRL 2a:

Conform P.U.G., se admit locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat și funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din A.C..

Cu condiționări se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent, iar autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii.

Sunt interzise:

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, și /sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Indicatorii urbanistici admiși prin P.U.G. sunt:

- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: P+2, H max = 10,0 metri; se admit depășiri de 1 - 2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- P.O.T. maxim = 35%;
- C.U.T. maxim = 1,0.

Se admite o creștere cu 10% a P.O.T. și corespunzător a C.U.T., dacă solicitantul C.U. deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

Referitor la zona de reglementare ZRL4:

Conform P.U.G., se admit locuințe în proprietate privată și locuințe sociale, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente locuințelor: căi de acces, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

Sunt admise cu condiționări echipamente publice amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acces separat – dispensare, farmacii, servicii, creșe, grădinițe, comerț de proximitate la intersecții de străzi și pentru o rază de deservire de 250 metri, spații administrative, birouri pentru profesii libere în limita a maximum 25% din suprafața utilă a unui apartament sau maximum 10% din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari.

Sunt interzise activități productive, construcții provizorii, depozitare de comerț cu ridicată, depozite de materiale re folosibile și platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane, autobaze, lucrări de terasament care afectează vecinătățile și spațiile publice.

P.U.G. prevede elaborarea P.U.Z. Pentru stabilirea condițiilor de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului stabilite de R.L.U. sunt:

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

- P.O.T. maxim = 30%
- C.U.T. maxim = 1.5.

Încadrarea în prevederile P.U.D. aprobat prin H.C.L.M. 489/2005

A fost elaborat pe baza H.G.R. 525/1996 și a rămas în vigoare până în prezent.

Conform acestuia, detalierea constă în următoarele prescripții:

- utilizări permise – sediu administrativ și depozitari,
- regim de înălțime – S+P+3E,
- aliniamentul terenurilor – se menține,
- P.O.T. = 48.55%,
- C.U.T. = 1.94.

Referitor la staționarea autovehiculelor, aspectul clădirilor, spațiilor verzi, circulației autovehiculelor și accesurilor, certificatul de urbanism 3143 din 21.08.2018 prevede pentru parcela care a generat P.U.Z. respectarea normelor centrale și locale aflate în vigoare: HGR 525/1996, HCLM 113/2017, HCJC 152/2013, cu completările și modificările ulterioare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICĂ

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- menținerea construcțiilor existente, aflate în stare bună;
- asigurarea accesibilității carosabile și pietonale;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare, după necesități.

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a obiectivelor cu restul orașului, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare organică a acestuia în structura localității au fost factorii de bază ce au determinat regulamentul propus.

În zona studiată și în împrejurimi se află zone rezidențiale de toate tipurile: locuințe colective, mici și medii, locuințe semicolective și individuale. Așa cum locuitorii zonei doresc, pe teren se vor diversifica funcțiunile existente, astfel încât să permită dezvoltarea de diverse activități de deservire a populației din zona și din împrejurimi cu o paletă cât mai largă de servicii, complementare locuirii: funcțiuni comerciale, inclusiv de alimentație publică și de servicii medicale. Această destinație se completează cu altele,

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

complementare locuirii, care nu vor disturba funcțiunea principală. Se vor admite și funcțiunile publice menționate în P.U.G..

Se vor avea în vedere:

- stabilirea unui regim de înălțime și a unor indicatori urbanistici;
- studierea și reglementarea fronturilor stradale, în special celui la strada Nicolae Iorga;
- menținerea și îmbunătățirea accesurilor carosabile din aleile perimetrare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzătoare la obiectivele aflate pe parcele.

Direcția de circulație principală este pe strada Nicolae Iorga, care leagă bd. Mamaia, de bd. Tomis.

Accesurile la obiective se vor face din strada Nicolae Iorga pentru parcelele aliniat la aceasta și din aleile ocazional carosabile Lăcrămioarei și Crizantemelor, asigurându-se lățimi corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale, acolo unde funcțiunea principală o cere. Adiacent străzii Nicolae Iorga se va menține circulația pietonală existentă de cca 2,50 metri lățime.

Aleile își vor menține gabaritul existent pentru o bandă, acestea având trafic redus, de acces la parcele și la parcările blocurilor din cartierul Tomis II. O eventuală mărire a lățimii lor afectează spațiul verde amenajat.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor.

Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

Pentru alte terenuri care nu au acces direct din circulațiile publice, se vor propune noi alei carosabile pe baza unor documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z., în cazul unor dezmembrări în mai mult de 3 parcele.

3.4.2. Transportul în comun

Populația din zonă va putea utiliza mijloacele de transport în comun existente pe str. Nicolae Iorga, str. Mircea cel Bătrân și pe bd. Mamaia. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe străzile adiacente zonei de reglementare propuse și nici stații noi.

3.4.3. Parcaje și garaje

Parcărilor și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- Ordinul M.T. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- H.C.L.M. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

Se va evita parcare pe trotuare. Aceasta va fi permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămâne de minim 1,5 metri.

Nu se vor amplasa parcări la mai puțin de 5 metri de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

3.4.4. Sistemizare verticală

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren – terase succesive;
- să asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

Pe terenul studiat se va constitui o singură zonă funcțională de reglementare:

- ZM – funcțiuni mixte: locuire, comerț, servicii, turism, sănătate.

Adiacent acesteia se află:

- circulația pietonală publică;
- circulația carosabilă publică.

Din punct de vedere al modului de ocupare a terenului reglementat, bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%
1.	M - Zona de funcțiuni mixte	3776	84
2.	Zona circulație carosabilă	474	11
3.	Pietonal – trotuare	244	5
	TOTAL	4494	100,00

3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de destinația terenurilor.

Corespunzător acestuia, s-a stabilit regimul maxim de înălțime P+3-4E, eventual cu subsol sau demisol. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20 de metri de la cota finisajului trotuarului, la cornișă/atic.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Regimul de aliniere a construcțiilor, marcat pe planșa de reglementări, indică limita maximă admisibilă de construire către aliniamentul terenurilor.

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

În cazul parcelelor aliniate la str. Nicolae Iorga și la aleea Lăcrămioarei, construcțiile își vor menține alinierea existentă. Față de aleea Crizantemelor, construcțiile se pot dispune pe aliniament.

Față de limitele laterale și posterioare, construcțiile se vor dispune respectând codul civil și legislația în vigoare referitoare la cerințele de calitate ale construcțiilor.

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a acestuia, pentru toate loturile propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și suprafața terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată clădirilor și suprafața terenului considerat. Se ia în considerare suprafața desfășurată calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Acesta se aplică, de asemenea, fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită desfășurată a tuturor construcțiilor, menținute și propuse, se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, Legii 350/2001, etc..

Indicii rezultați sunt menționați în regulamentul P.U.Z. și în planșa desenată de reglementări. Astfel:

- pentru parcela cu nr.cad. 201547 se menține C.U.T. aprobat, iar P.O.T. se va mări:

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 1,94

Regimul de înălțime maxim propus = P+3-4E, maximum 20,0 metri.

- pentru parcela cu nr.cad. 208580 se mențin indicatorii urbanistici existenți:

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 2,20

Regimul de înălțime maxim propus = P+4E, maximum 20,0 metri.

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

- pentru parcelele cu numerele cadastrale 221429, 248129 și 221429 se va majora C.U.T. aprobat prin P.U.G. cu 20% și se va menține P.O.T. existent:

P.O.T. maxim = 45%

C.U.T. maxim = 1,8

Acestea se vor calcula raportat la suprafața totală a celor trei parcele.

Regimul de înălțime maxim propus = se menține.

- pentru parcela de la nordul zonei studiate, aflate la intersecția aleilor Lăcrămioarei și Crizantemelor, se va majora C.U.T. aprobat prin P.U.G. cu 20%, iar P.O.T. se va mări până la același nivel cu al parcelelor învecinate:

P.O.T. = 50%

C.U.T. = 1,62

Regimul de înălțime maxim propus = P+4E, maximum 20,0 metri.

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Terenul studiat se află în zonă protejată, conform Listei monumentelor istorice aprobate prin Ordinul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/2015 pentru modificarea anexei 1 la Ordinul ministrului Culturii și Cultelor nr.2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, astfel:

- necropola orașului antic Tomis, cod CT-I-s-A-02555, nr. Crt. 13, perimetrul delimitat de str. Iederei, bd. Aurel Vlaicu, de la intersecția cu bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie, la sud de Mamaia, malul mării și portul comercial;

- sit urban cod CT-II-s-B-02821, nr. crt. 485, bd. Mamaia, front între str. Bucovinei și str. Ion Rațiu, străzile Mircea cel Bătrân, între străzile Munteniei și strada Nicolae Iorga, Calomfirescu, Ion Andreescu, Vlaicu Vodă, Dr.N.Sadoveanu, Ion Adam, Moldovei, Bucovinei Maramureș, Romană, Chilieii, Munteniei, Vasile Lupu, Alexandru cel Bun, Dumbrava Roșie, Bogdan Voda, Nicolae Iorga, Nicolae Bălcescu, Petru Vulcan, Crișanei.

Construcțiile se vor autoriza în urma obținerii avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale, prin Direcția Județeană pentru Cultură Constanța.

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor, se vor menține branșamente la rețeaua publică. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A..

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face în continuare la rețeaua publică R.A.J.A..

Apele pluviale din incinte se vor dirija către suprafețele înierbate, iar cele publice la rețeaua din zonă, pe sub trotuare.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Obținerea autorizației de construire se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică ale unor noi obiective pot necesare lucrări noi de branșament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza, pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de căldură, etc.).

Executarea lucrărilor de săpături în zona traseelor de cabluri subterane existente se va face manual.

3.6.4. Telecomunicații

Se vor executa branșamente la rețelele publice de telefonie fixă la cererea investitorilor și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

Lucrările din zona cablurilor subterane ale Telekom se vor face manual, în prezența reprezentanților companiei.

În zonă se va permite dezvoltarea de rețele de telefonie și internet private, în canalizații subterane, sau mascate de elemente decorative.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Imobilele își vor menține branșamentele la rețeaua existentă în zonă, pe baza proiectelor autorizate și avizate conform legii.

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

3.6.6. Gospodărire comunală

Deșeurile menajere se vor colecta în incinta proprietății în pubele, pe sortimente de deșeuri.

Platformele de deșeuri ale locuințelor colective se vor amplasa la cel puțin 10 metri distanță de locuințe, vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzător, iar pentru locuințele colective va fi cuplată cu dispozitiv de bătut covoare.

3.6.7. Spații de joacă pentru copii

Se vor amplasa, după caz (ex. locuințe colective, funcțiuni destinate copiilor), în incinta proprietății și se vor echipa cu mobilier specific, agrementat și realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitate accidentele.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta condițiile avizului Agenției Naționale de Mediu. Se vor avea în vedere:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări, etc.;
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spații verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- valorificarea potențialului economic;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore.

Pe terenuri se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor aprobate cu H.C.J.C. 152/2013, astfel:

- Construcții administrative - sedii de firme, birouri – vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50% din suprafața terenului alocată funcțiunii;
- Construcții financiar - bancare – vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 60%;

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

- Construcții comerciale (ex. comerț nealimentar, magazin general, supermarket, piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică, servicii, autoservice) – vor fi prevăzute spații cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50%;
- Construcții de cultură (expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 30%;
- Construcții de turism (ex. pensiune) – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafață de minim 50%;
- Blocuri de locuințe – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 30%;
- Construcții de locuințe unifamiliale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 5mp/locuitor.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Destinația terenurilor include și obiective de utilitate publică. Acestea vor fi în regim privat, se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Sunt admise:

- dotări de sănătate: cabinete medicale, laboratoare, centre de analize medicale, etc.;
- dotări de învățământ: after-school, centre de învățământ alternativ, centre de pregătire profesională, etc.;
- dotări de asistență socială: birouri specifice, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, etc.;
- servicii publice: poștă, internet, birouri de relații cu publicul, etc.;
- sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se zonifică în funcție de tipul de proprietate în: teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei. Nu există suprafețe aflate în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE
IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2**

3.8.3. Circulația terenurilor

Ne se modifică tipul de proprietate existent: proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei, constituit din circulații carosabile și pietonalele adiacente acestora.

Regimul de proprietate menținut este prezentat în tabelul următor:

Domeniu public	Domeniu privat	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Total
1737	0	2757 mp	4494 mp

IV. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse, au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General Municipiului Constanța;
- analiza fondului existent, a reliefului și orientării terenului;
- circulația și echiparea edilitară;
- tipul de proprietate a terenurilor.

Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse, apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren, decât în cazul modificării structurii funcționale sau a altor date existente pe teren.

În cazul dezmembrărilor în mai mult de trei parcele, se va elabora P.U.Z., conform legii, asigurându-se accesul carosabil pe parcelă.

În cazul în care nu exista acces carosabil direct dintr-o circulație publică pe parcelă, aceasta va face obiectul unei documentații de urbanism care să rezolve asigurarea accesului autovehiculelor proprietate privată și a celor utilitare.

Întocmit,
arh. Ignis Duvagi



all architectura

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

I. DISPOZIȚII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, precum și prescripții și recomandări specifice.

B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.), aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003.

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, alea Crizantemelor, alea Lăcrămioarei și Bloc J2. Activitatea de construire în zona studiată se va desfășura în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- extinderea și/sau modernizarea construcțiilor existente.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z.. În cazul în care terenurile se vor dezmembra și parcelele obținute nu vor avea acces direct din circulațiile publice, se vor întocmi P.U.D. sau P.U.Z., după caz.

D. DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.

Zonă de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă, etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile ale zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafața construită desfașurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei incluse în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

nu depășesc cota de 1,5m față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

A. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investițiilor.

Fiecare obiectiv necesită o tratare atentă privind circulația, exploatarea și întreținerea.

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va reda peisajului urban în condiții corespunzătoare.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizele Agenției de Protecție a Mediului și Ministerului Culturii și Identității Naționale.

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va anunța Direcția Județeană pentru Cultură Constanța și se va institui zona de protecție corespunzătoare.

Organizarea de șantier se va face pe terenul proprietate. Pe suprafețele de teren proprietate privată se vor amenaja spații verzi. Vor fi copertate și refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. Pentru organizarea de șantier se va obține autorizație de construire, conform legii.

B. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va întocmi un studiu de însorire adecvat, care să demonstreze asigurarea însoririi respectivelor construcții și vecinătăților.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe teritoriul studiat se identifica trei zone funcționale:

- M – funcțiuni mixte: locuire, comerț, servicii, turism, sănătate;
- circulația pietonală;
- circulația carosabilă.

Zona reglementată prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea de funcțiuni mixte și de locuire – **M**.

Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE: ZM

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- servicii: spa, proiectare, mici ateliere manufacturiere, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, poștă, internet, birouri de relații cu publicul, etc.;
- spații administrative și financiar-bancare: birouri, sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații, etc.;
- sănătate – centre de tratament, centre de recuperare medicală, farmacii, cabinete medicale, laboratoare, centre de analize medicale, etc.;
- locuire: locuințe individuale, colective sau semicolective cu regimul de înălțime P+3-4 etaje.

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu condiția ca înălțimea la cornișă/atic să nu depășească înălțimea maximă a clădirilor;

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, carburanți;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea că, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- în cazul parcelelor aliniate la str. Nicolae Iorga și la alea Lăcrămioarei, construcțiile își vor menține alinierea existentă.
- față de alea Crizantemelor, construcțiile se pot dispune pe aliniament, cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public mai înalte de 3,0 metri sau mai late de 1,5 metri;
- cornișele pot depăși aliniamentul cu maxim 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2 metri;
- depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau rampe de acces în clădire sau alte reliefuri pe fațadă până la înălțimea de 3,0 metri de la cota trotuarului este interzisă.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Făță de limitele laterale și posterioare, construcțiile se vor dispune respectând codul civil și legislația în vigoare referitoare la cerințele de calitate ale construcțiilor.

În toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice.

Disponerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea de 3,0 metri.

Calcanele rămase vizibile din spațiul public se vor trata sau masca prin grija investitorului, cu acordul vecinului, după caz, conform legii.

Făță de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților.

Făță de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată arhitectural, fără calcan.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la autorizare un studiu de însorire.

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE
IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2**

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere.

Toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere.

Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

În cazul în care pe un teren cu construcție existentă care se menține nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normelor legal aprobate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **500** metri de accesul principal în clădire.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. 28/2017.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

- pentru parcela cu nr. cad. 201547:

Regimul de înălțime maxim propus = P+3-4E, maximum 20,0 metri.

- pentru parcela cu nr. cad. 208580:

Regimul de înălțime maxim propus = P+4E, maximum 20,0 metri.

- pentru parcelele cu numerele cadastrale 221429, 248129 și 221429:

Regimul de înălțime maxim propus = se menține.

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

- pentru parcela de la nordul zonei studiate, aflate la intersecția aleilor Lăcrămioarei și Crizantemelor:

Regimul de înălțime maxim propus = P+4E, maximum 20,0 metri.

Demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.

Nu se admite crearea de calcane prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate mai mari de 1,50 metri, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere respectarea a cel puțin uneia din condițiile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală;

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității la nivelul percepției pietonale, prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină puternică sau intermitentă de noapte, care să deranjeze locuitorii din vecinătate.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice sau beton rutier pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte. Pentru parcări se vor folosi dale înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală, precum și îmbrăcămînți asfaltice.

Art. 12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

Se respectă reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața terenului;

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate, pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime, a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice;
- pentru locuințe individuale, se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate pe minim 30% din suprafața lotului, conform H.C.J.C. 152/2013;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

Art. 14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- pentru locuințe individuale, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20** metri și minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.50** m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu;

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE
IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2**

- pentru locuințe colective și funcțiuni publice, gardurile spre spațiile publice **pot să nu fie prevăzute**, sau vor avea înălțimea de **maxim 2,20 m**, cu condiția ca să fie transparent minim 70% din suprafață, astfel încât să permită vederea, dar să blocheze curenții de aer, dacă este necesar;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejurimi spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuarele publice și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente, etc., sunt permise împrejurimi înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi maxim **2,5 metri** față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

Art. 15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

- pentru parcela cu nr. cad. 201547 :

P.O.T. maxim = 50%

- pentru parcela cu nr. cad. 208580 se mențin indicatorii urbanistici existenți:

P.O.T. maxim = 50%

- pentru parcelele cu numerele cadastrale 221429, 248129 și 221429 se va menține P.O.T. existent:

P.O.T. maxim = 45%

Acesta se va calcula raportat la suprafața totală a celor trei parcele.

- pentru parcela de la nordul zonei studiate, aflate la intersecția aleilor Lăcrămioarei și Crizantemelor, P.O.T. se va mări până la același nivel cu al parcelelor învecinate:

P.O.T. = 50%

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

Art. 16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

- pentru parcela cu nr. cad. 201547 se menține C.U.T. aprobat:

C.U.T. maxim = 1,94

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. NICOLAE
IORGA, AL. CRIZANTEMELOR, AL. LĂCRĂMIOAREI ȘI BLOC J2**

- pentru parcela cu nr. cad. 208580 se menține C.U.T. existent:

C.U.T. maxim = 2,20

- pentru parcelele cu numerele cadastrale 221429, 248129 și 221429, se va majora C.U.T. aprobat prin P.U.G. cu 20%:

C.U.T. maxim = 1,8

Acesta se va calcula raportat la suprafața totală a celor trei parcele.

- pentru parcela de la nordul zonei studiate, aflate la intersecția aleilor Lăcrămioarei și Crizantemelor, se va majora C.U.T. aprobat prin P.U.G. cu 20%:

C.U.T. = 1,62

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

Elaborat: arh. Ignis Duvagi