

ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU SCARA 1/20 000

- LEGENDA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE
- ① UNIVERSITATEA „OVIDIUS”
 - ② SPITALUL MILITAR
 - ③ INSPECTORATUL DE POLIȚIE AL JUDEȚULUI CONSTANȚA
 - ④ SECȚIA 3 DE POLIȚIE
 - ⑤ SECȚIA 1 DE POLIȚIE
 - ⑥ FACULTATEA DE ȘTIINȚE ECONOMICE
 - ⑦ ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 43 „FERDINAND”
 - ⑧ FACULTATEA DE CONSTRUCȚII
 - ⑨ BISERICA SF. GHEORGHE

SCARA 1/5 000
ÎNCADRAREA ÎN P.U.G.

- LEGENDA PLANURILOR URBANISTICE APROBATE
- A) P.U.Z. APROBAT CU HCL 35/2015
 - B) P.U.Z. APROBAT CU HCL 189/2010
 - C) P.U.D. APROBAT CU HCL 114/2007
 - D) P.U.Z. APROBAT CU HCL 218/2010
 - E) P.U.Z. APROBAT CU HCL 217/2010
 - F) P.U.Z. APROBAT CU HCL 203/2010
 - G) P.U.Z. APROBAT CU HCL 260/2014
 - H) P.U.Z. APROBAT CU HCL 268/2011
 - I) P.U.Z. APROBAT CU HCL 327/2011
 - J) P.U.Z. APROBAT CU HCL 326/2011
 - K) P.U.Z. APROBAT CU HCL 191/2011
 - L) P.U.D. APROBAT CU HCL 125/2007
 - M) P.U.D. APROBAT CU HCL 266/2006
 - N) P.U.Z. APROBAT CU HCL 527/2007
 - P) P.U.D. APROBAT CU HCL 413/2004
 - Q) P.U.D. APROBAT CU HCL 397/2002
 - R) P.U.D. APROBAT CU HCL 324/2007
 - S) P.U.D. APROBAT CU HCL 412/2006
 - T) P.U.D. APROBAT CU HCL 692/2005
 - U) P.U.Z. APROBAT CU HCL 192/2008
 - V) P.U.D. APROBAT CU HCL 221/2007

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTĂRI P.U.G. PREVĂZUTE PENTRU ZONĂ

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	AMPLASAMENTE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE
	LIMITA ZONE STUDIATE DE ALTE P.U.Z. SAU P.U.D. APROBATE
	TRAMĂ STRADALĂ MAJORĂ

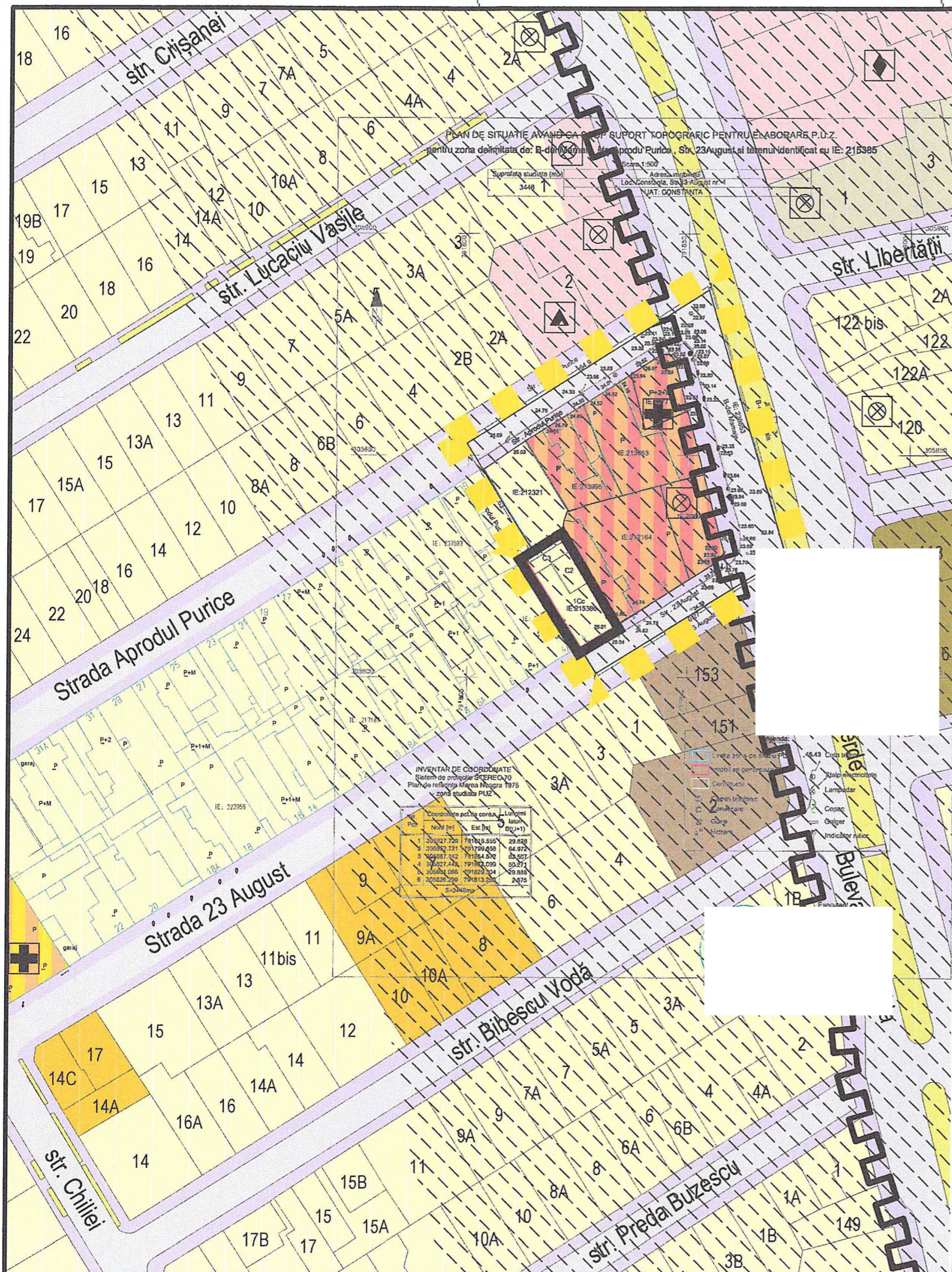
LEGENDA P.U.G.

	LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN
	ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
	ZONĂ DE LOCUIT - LOCUINȚE INDIVIDUALE
	ZONĂ DE LOCUIT - LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE (P+8E - P+10E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE
	ZONĂ DE LOCUIT - LOCUINȚE COLECTIVE MĂDII (P+3E - P+4E) SAU MĂDII ȘI ÎNALTE (P+3E - P+10E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE
	ZONA SPAȚIILOR VERZI
	ZONĂ PENTRU CULTE
	ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
	INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT
	ZONA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE
	ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ



FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. LASCU BROS S.R.L.		DATA Date
AMPLASAMENT Site	ZONA DELIMITATĂ DE BD. MAMAIA, STR. 23 AUGUST, STR. APRODU PURICE ȘI TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL IE 216386, CONSTANȚA		SCALA Scale: no.
			17-V 2018
			53/ 2018
			1/5000 1/20000
TITLUL PLANȘEI Plan description:	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII		NR. PL. Plan no.
			P1

Acăst document este proprietatea S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L.
Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
This document is the property of S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L.
Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
	ZONA AFERENTĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE
	ÎNVĂȚĂMÂNT
	SĂNĂTATE
	TURISM
	COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
	REGLEMENTAT DE PUZ APROBAT CU HCL326/2011
	REGLEMENTAT DE PUZ APROBAT CU HCL268/2011 - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE P, P+1, P+2
	REGLEMENTAT DE PUZ APROBAT CU HCL189/2010 - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE P+M+5 - P+M+7
	REGLEMENTAT DE PUZ APROBAT CU HCL189/2010 - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE P+2, P+3
	ZONĂ MIXTĂ, PENTRU SERVICII, BIROURI, COMERȚ, LOCUINȚE COLECTIVE MICI, CABINETE MEDICALE P+3
	LOCUINȚE INDIVIDUALE, LOCUINȚE COLECTIVE MICI, SERVICII, CABINETE MEDICALE P+3
	ZONA AFERENTĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE P, P+1, P+2, P+2+M
	MONUMENT ISTORIC - SIT URBAN - FRONTUL DE N-V AL BD. MAMAIA, ÎNTRE STRĂZILE BUCOVINEI ȘI ION RAȚIU
	ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ A SITULUI URBAN - FRONTUL DE NV AL BD. MAMAIA, ÎNTRE STR. BUCOVINEI ȘI I. RAȚIU
	SPAȚII VERZI AMENAJATE
	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	CIRCULAȚIE PIETONALĂ, TROTUARE

nr. înregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 638 008
 cod unic RO 14536785 secretariat@allarhitectura.ro
 Unirii 15A-900532 Constanța www.dccodesign.ro

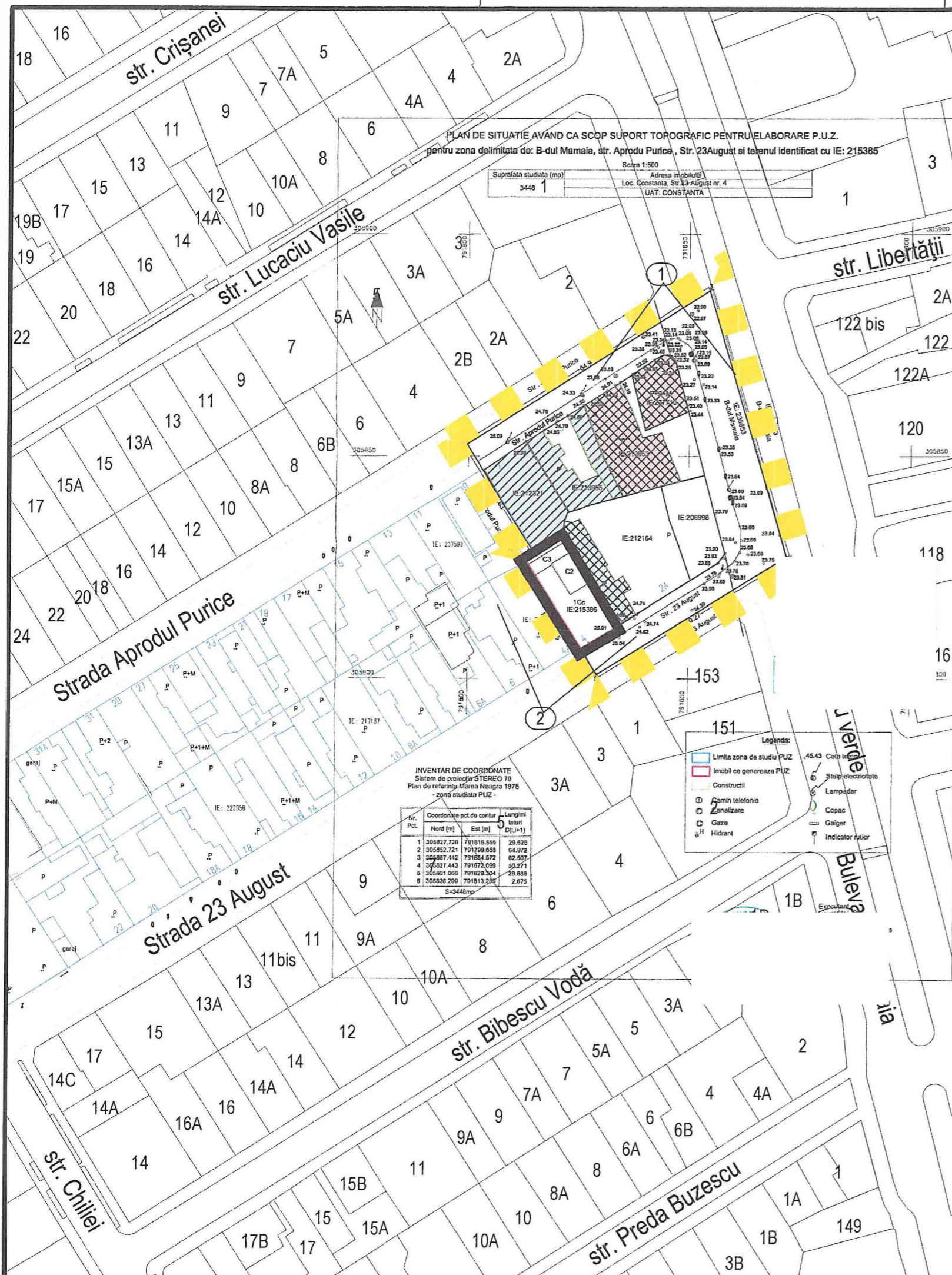
all arhitectura

BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1.	ZONĂ MIXTĂ, PENTRU SERVICII, BIROURI, COMERȚ, LOCUINȚE COLECTIVE MICI, CABINETE MEDICALE P+3	1603	46,5
2.	ZONA AFERENTĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE P, P+1, P+2, P+2+M	457	13,3
3.	ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	918	26,6
4.	CIRCULAȚIE PIETONALĂ, TROTUARE	468	13,6
TOTAL		3446	100,0

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. LASCU BROS S.R.L.		DATA Date
	ZONA DELIMITATĂ DE BD. MAMAIA, STR. 23 AUGUST, STR. APRODU PURICE ȘI TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL IE 215385, CONSTANȚA		S.C. PR Proiect nr.
			53/ 2018
			S.C. PR Proiect nr.
			1/1000
TITLUL PLANSEI Plan description:	SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI PRIORITĂȚI		NR. PL Plan no.
			P2

Acces document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
 Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
 Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.

STRUCTURA CLĂDIRILOR

- DURABILĂ - ZIDĂRIE DE CĂRĂMIDĂ SAU BETON CU PLANȘEE DE BETON
- SEMIDURABILĂ - ZIDĂRIE DE CĂRĂMIDĂ CU PLANȘEE DE LEMN
- NEDURABILĂ - PAIANTĂ, CHIRPICI, LEMN

STAREA CLĂDIRILOR

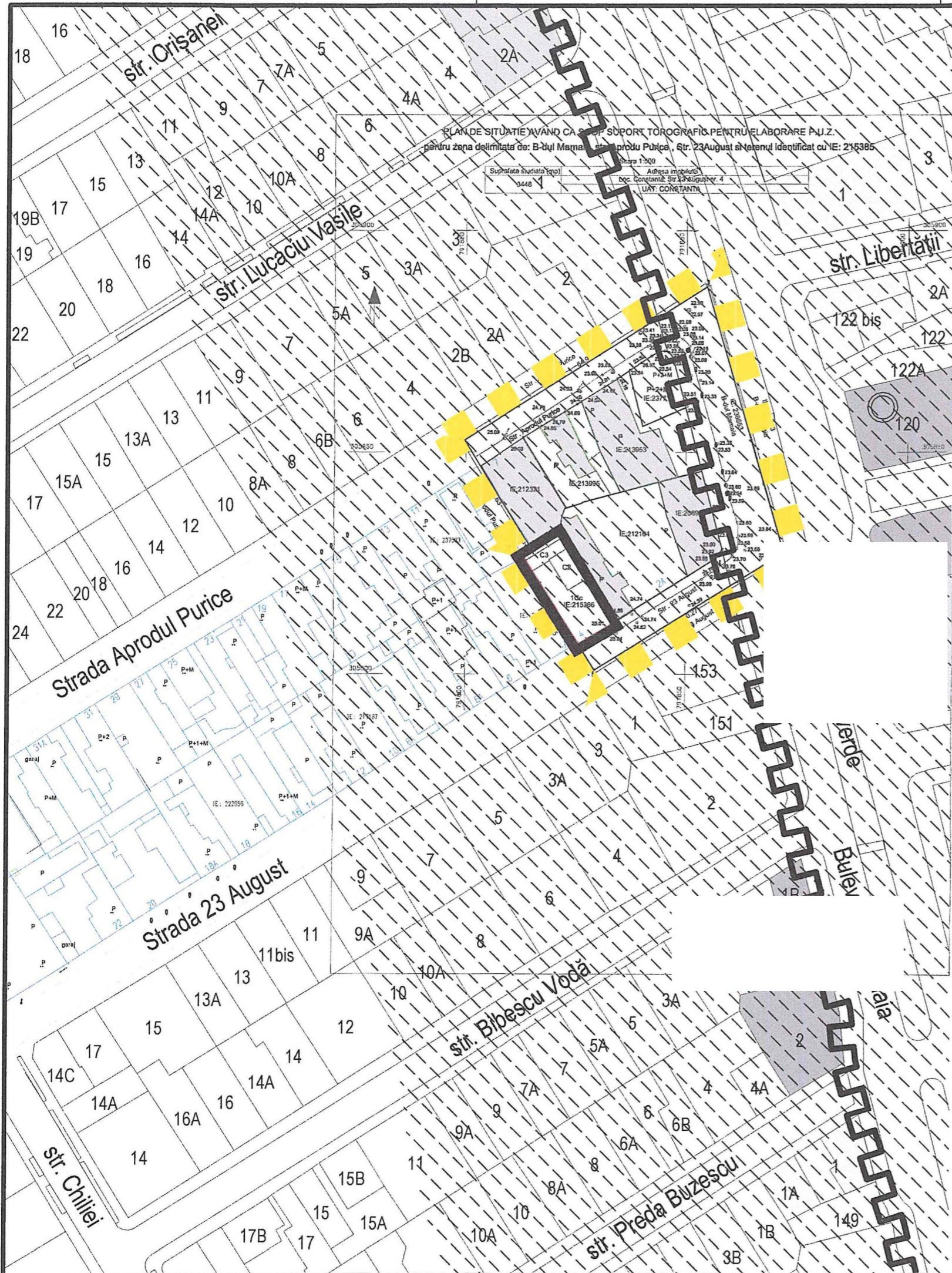
- BUNĂ
- MEDIOCRĂ
- REA

nr. înregistrare 413805/2002 tel. 0040 241 638 008
cod unic RO 4153758 secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 800532 Constanța www.decodesign.ro

all arhitectura

FAZA Prisă	ȘEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. LASCU BROS S.R.L.		DATA Date
AMPLASAMENT Site	ZONA DELIMITATĂ DE BD. MAMAIA, STR. 23 AUGUST, STR. APRODUL PURICE ȘI TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL IE 215385, CONSTANȚA		NR. PE Project no.
TITLUL PLANȘEI Plan description:	ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT		NR. PE Project no.
			17-V 2018
			53/ 2018
			1/1000
			P3

Accesul de teren este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L.
Oncă folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
Pis de gaz și de apă și de s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L.
Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



Clădirea cu valoare ambientală situată pe Bd. Mamaia nr. 120



STR. APRODUL PURICE

STR. 23 AUGUST

STR. BIBESCU VODĂ

STR. PEDA BUZESCU

DESFĂȘURATĂ DE FRONT STRADA LA BULEVARDUL MAMAIA

LEGENDA

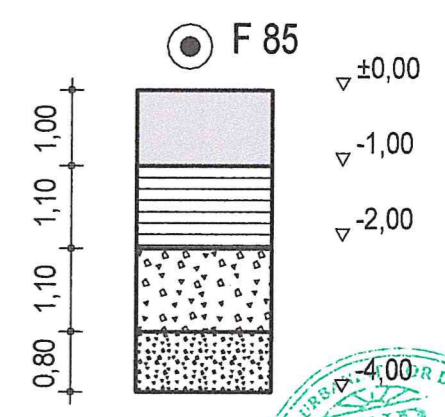
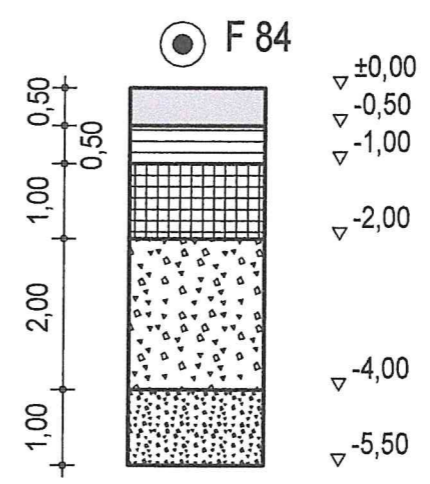
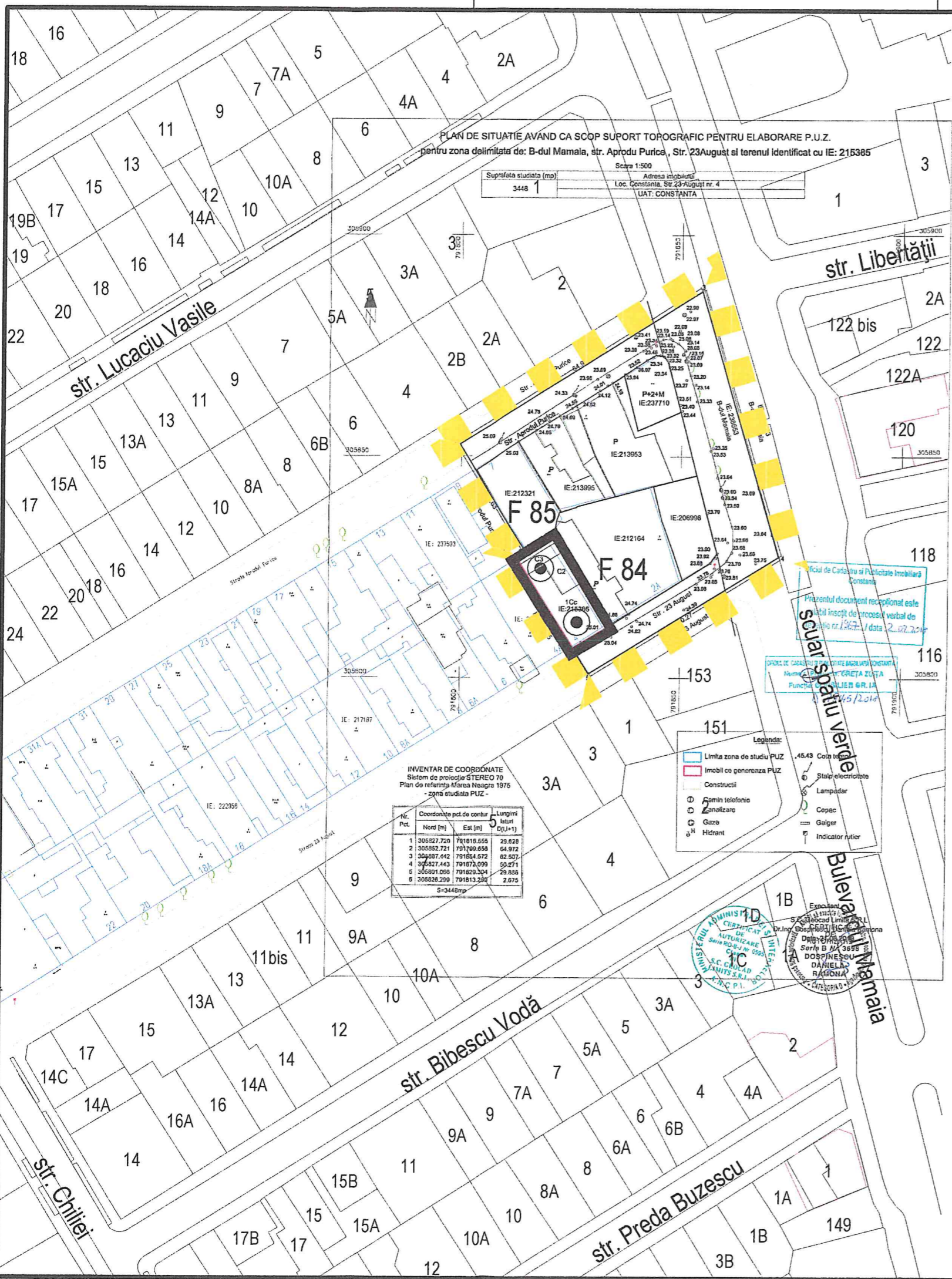
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
	MONUMENT ISTORIC - SIT URBAN - FRONTUL DE N-V AL BD. MAMAIA, ÎNTRE STRĂZILE BUCOVINEI ȘI ION RAȚU
	ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ
	CLĂDIRI CONSTRUITE ÎN ANII 1850-1920
	CLĂDIRI CONSTRUITE ÎN ANII 1920-1940
	CLĂDIRI CONSTRUITE ÎN ANII 1940-1980
	CLĂDIRI CONSTRUITE DUPĂ 1980
	CLĂDIRI CU VALOARE AMBIENTALĂ

nr. înregistrare J13/905/2002 tel. 0040 241 638 008
 cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
 unitati 15A 900532 Constanta www.dccodesign.ro

all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIȘ DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. LASCU BROS S.R.L.		DATA Date
AMPLASAMENT Site	ZONA DELIMITATĂ DE BD. MAMAIA, STR. 23 AUGUST, STR. APRODUL PURICE ȘI TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL IE 215386, CONSTANȚA		NR. PR. Project no.
			17-V 2018
			53/ 2018
			SC-PA Scale
			1/1000
TITLUL PLANȘII Plan description	ANALIZA CLĂDIRILOR DIN ZONA PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ		SC-PA Scale
			P4

Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
 This document is the property of S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L.
 Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

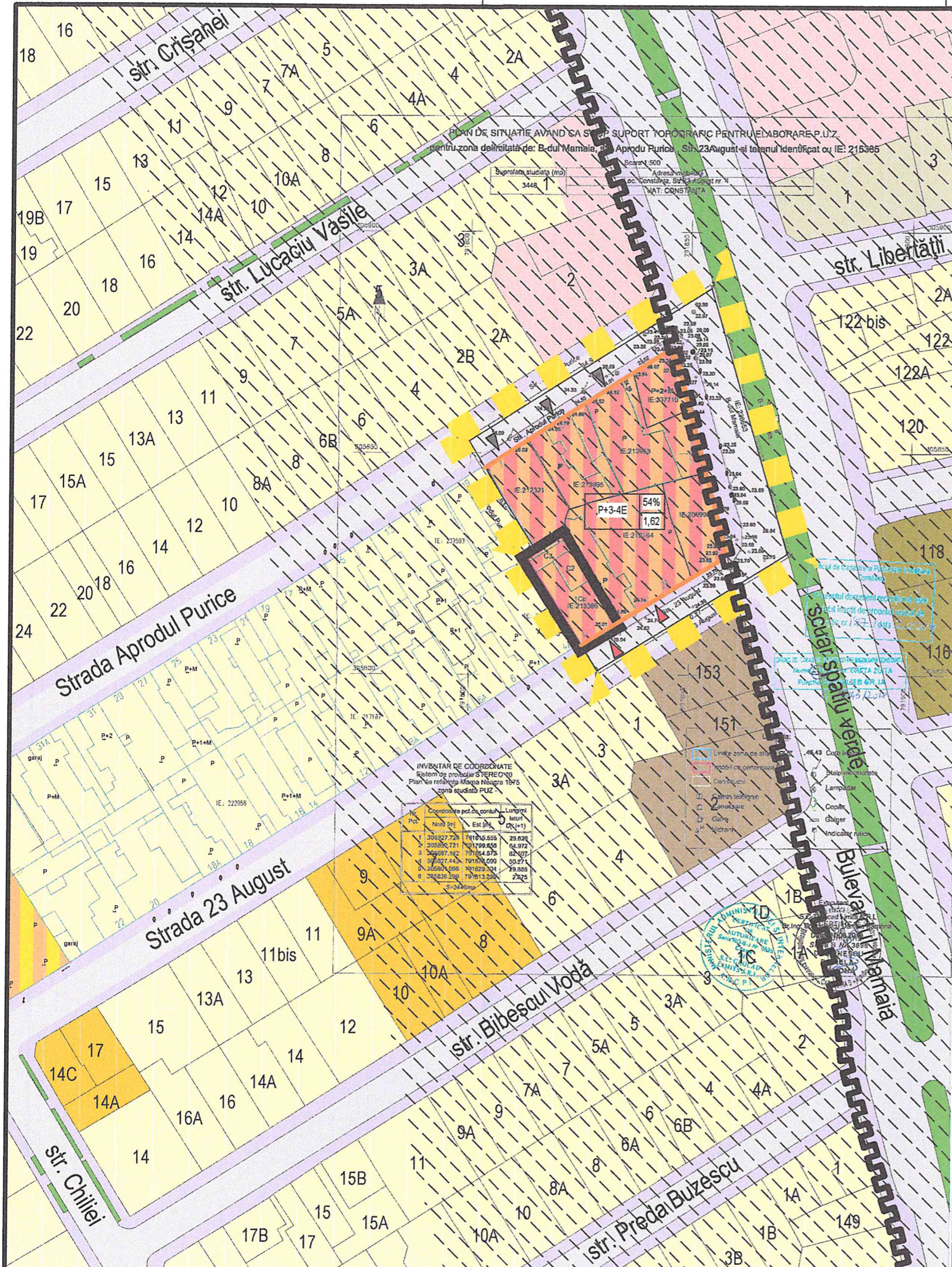
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
	FORAJ HIDROGEOLOGIC
	UMPLUTURI ARTIFICIALE
	ARGILĂ CAFENIE PRĂFOASĂ PLASTIC VÂRTOASĂ
	ARGILĂ PRĂFOASĂ CAFENIE COMPACTĂ
	ARGILĂ GALBEN CAFENIE COMPACTĂ CU CARACTER LOESSOID
	ARGILĂ ROȘCĂTĂ PLASTIC TARE
	NIVEL HIDROSTATIC
	COTĂ DE NIVEL

nr. Inregistrare 413/966/2002 tel. 040 241 698 008
cod unic RO 14336788 secretariat@allarchitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanta www.decodesign.ro

all architectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	<i>Gelal</i>
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. LASCU BROS S.R.L.		DATA Date 17-V 2018
AMPLASAMENT Site	ZONA DELIMITATĂ DE BD. MAMAIA, STR. 23 AUGUST, STR. APRODUL PURICE ȘI TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL IE 215385, CONSTANȚA		NR. PR. Project no. 53/ 2018
TITLUL PLANȘEI Plan description:	ANALIZA GEOTEHNICA		SCARA Scale 1/1000
			NR. PL. Plan no. P5

Orice fotocopie, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
This document is the property of sc. ALL ARCHITECTURA s.r.l.
Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70
Plan de referinta Marea Neagra 1975
- zona studiata PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Nord [m]	Est [m]	
1	305827.720	791815.555	29.628
2	305852.721	791799.656	64.972
3	305887.442	791854.572	62.507
4	305827.443	791872.099	50.271
5	305801.066	791829.304	29.886
6	305826.299	791813.289	2.675
S=3448mp			



LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
	ZONA AFERENTĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE
	ZONA AFERENTĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE P, P+1, P+2, P+2+M
	REGLEMENTAT DE PUZ APROBAT CU HCL326/2011
	REGLEMENTAT DE PUZ APROBAT CU HCL268/2011
	REGLEMENTAT DE PUZ APROBAT CU HCL189/2010 - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE P+M+5 - P+M+7
	REGLEMENTAT DE PUZ APROBAT CU HCL189/2010 - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE P+2, P+3
	ZONĂ MIXTĂ, PENTRU SERVICII, BIROURI, COMERȚ, LOCUINȚE COLECTIVE MICI, CABINETE MEDICALE P+3-4E
	LOCUINȚE INDIVIDUALE, LOCUINȚE COLECTIVE MICI, SERVICII, CABINETE MEDICALE P+3
	ZONĂ DE PARCURI ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE
	ZONĂ DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORĂ/AMENAJĂRI DIVERSE (MOBILIER URBAN, PLANTĂȚII, TROTUARE, ETC.)
	PROPUNERE ALINIERE CONSTRUCȚII
	MONUMENT ISTORIC - SIT URBAN - FRONTUL DE N-V AL BD. MAMAIA, ÎNTRE STRĂZILE BUCOVINEI ȘI ION RAȚIU
	ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ
	REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+3-4E 54% 1,62
	P.O.T. C.U.T.
	ACCESURI ALEI CAROSABILE INTERIOARE
	ACCESURI GARAJE

PLAN URBANISTIC ZONAL

BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1.	ZONĂ MIXTĂ, PENTRU SERVICII, BIROURI, COMERȚ, LOCUINȚE COLECTIVE MICI, CABINETE MEDICALE	2060	59,8
2.	ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	918	26,6
3.	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ	468	13,6
TOTAL		3446	100

nr. înregistrare 313/08/2002 tel. 0040 241 698 008
cod unic RO 14536786 secretariat@allarchitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța www.decodesign.ro

all architectura

FAZA Phase: SEF PROIECT Master Designer: arh. NARCIS GELAL
PROIECTAT Designer: arh. IGNIS DUVAGI

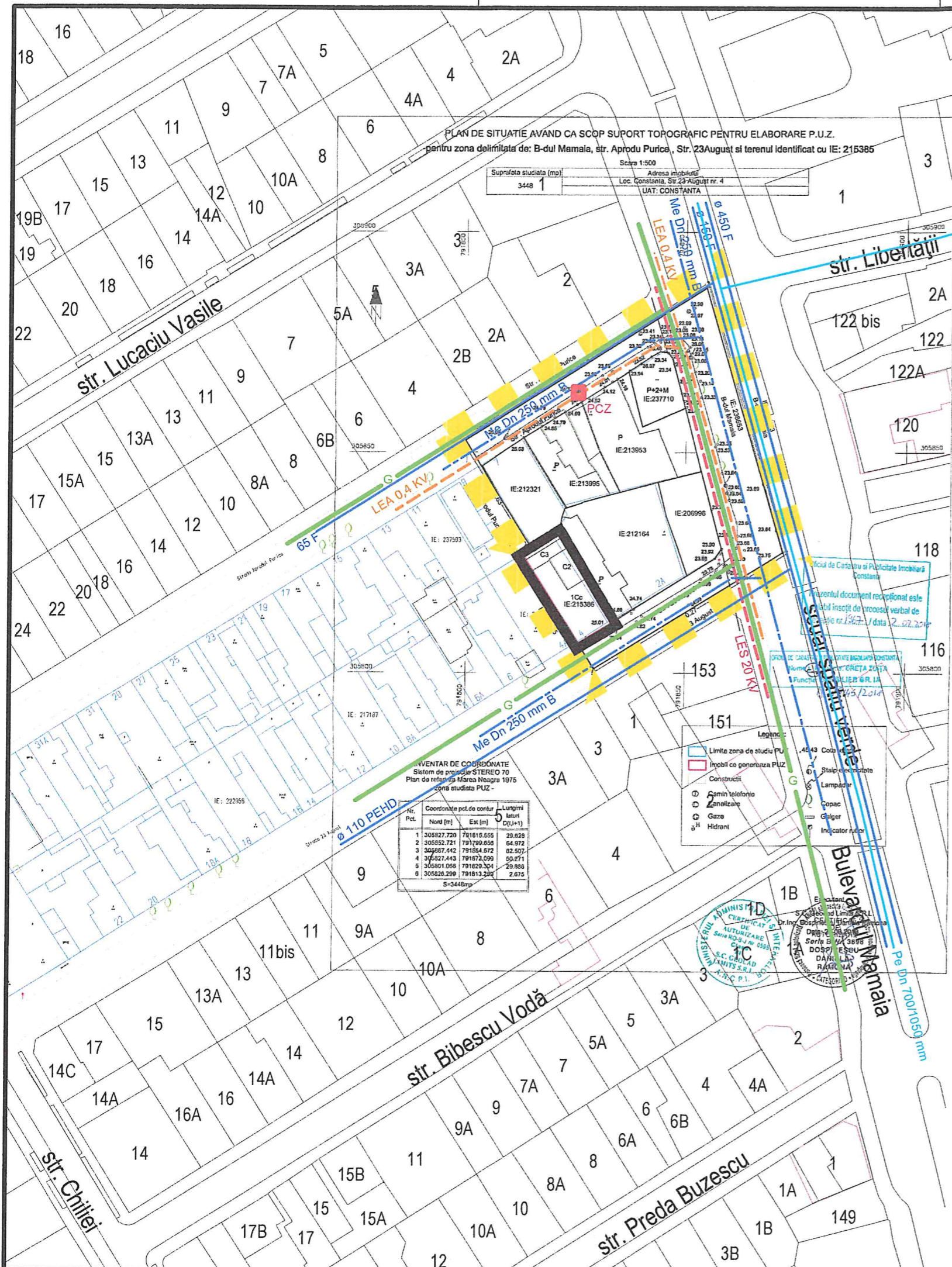
BENEFICIAR Purchaser: S.C. LASCU BROS S.R.L. DATA Date: 17-V 2018

AMPLASAMENT Site: ZONA DELIMITATĂ DE BD. MAMAIA, STR. 23 AUGUST, STR. APRODU PURICE ȘI TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL IE 215385, CONSTANȚA NR. PR. Project no.: 63/ 2018

TITLUL PLANȘEI Plan description: REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CAILE DE COMUNICATIE SCARA Scale: 1/1000 NR. PL. Plan no.: P6

Acet document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
Orice fotocopie, reproducere, distribuție, publicare și expunere sunt permise fără acordul proprietarului.
Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.





PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.

REȚELE ELECTRICE

	LES 20 KV	LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ DE MEDIE TENSIUNE EXISTENTĂ
	LEA 0,4 KV	LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ DE JOASĂ TENSIUNE EXISTENTĂ
	PCZ	POST DE TRANSFORMARE EXISTENT

ALIMENTARE CU APĂ

	CONDUCTE DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ EXISTENTE
--	--

CANALIZARE

	CANALE MENAJERE EXISTENTE
	CANALE PLUVIALE EXISTENTE

REȚELE GAZE

	G	CONDUCTĂ GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSĂ Q2-2 BAR EXISTENTĂ
--	---	---

nr. înregistrare J13/306/2002 tel. 0040 241 698 008
 cod unic RO 1455786 secretariat@allarhitectura.ro
 Unități 15A, 300532 Constanta www.dccodesign.ro

all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. LASCU BROS S.R.L.		DATA Date
AMPLASAMENT Site	ZONA DELIMITATĂ DE BD. MAMAIA, STR. 23 AUGUST, STR. APRODUL PURICE ȘI TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL IE 215385, CONSTANȚA		NR. PR. Project no.
TITLUL PLANȘEI Plan description:	ECHIPARE EDILITARĂ: ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICALĂ, APĂ, CANALIZARE, GAZE		NR. PL. Plan no.

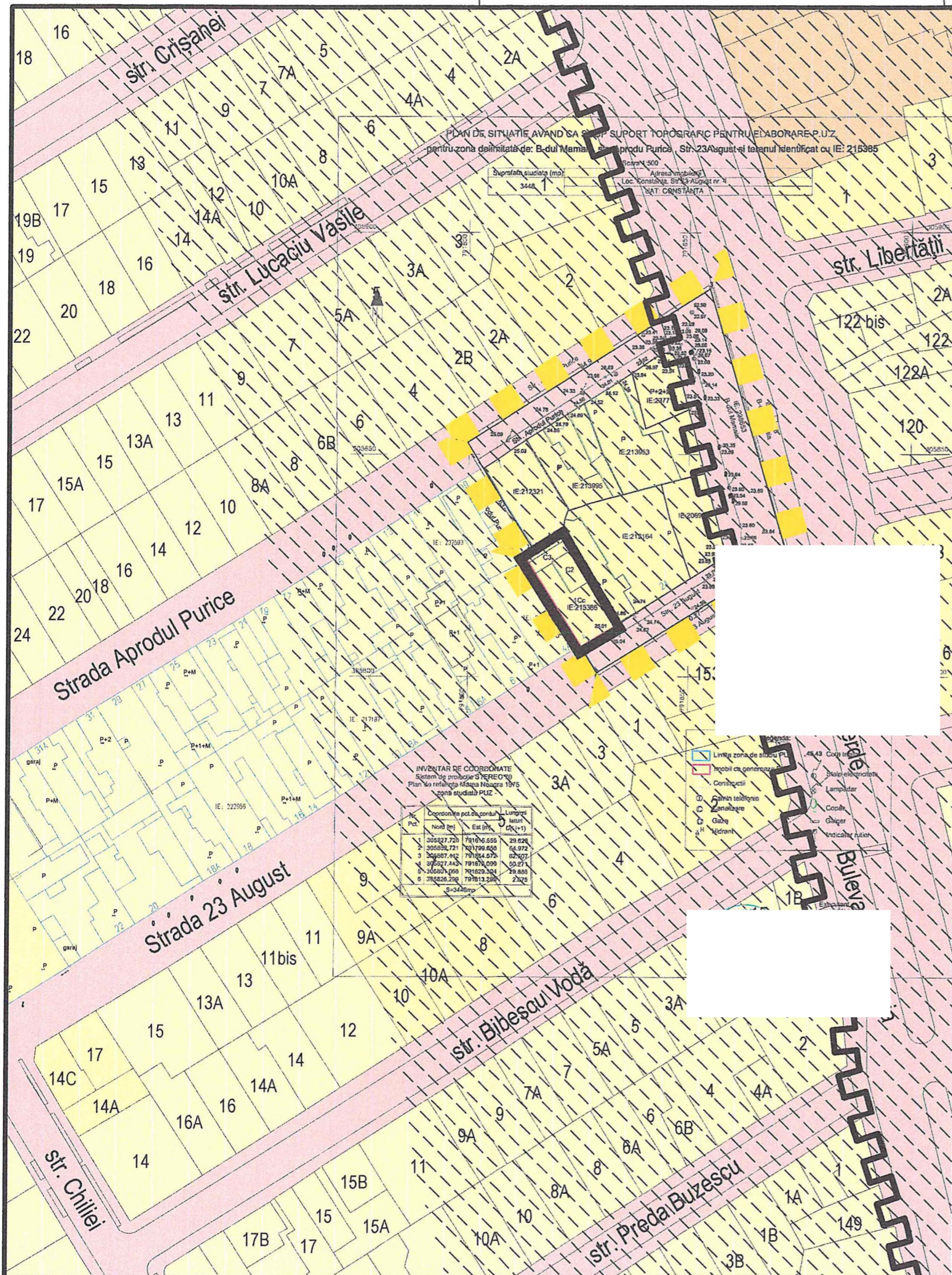
SCARA Scale 1/1000

17-V 2018

53/ 2018

P8

Acest document este proprietatea S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L.
 Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
 The document is the property of S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L.
 Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR	
	TERENURI APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC DE INTERES NATIONAL SAU AL UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITORIALE
	TERENURI APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL STATULUI SAU AL UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE
	TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

CIRCULAȚIA TERENURILOR

	TERENURI DESTINATE TREGERII ÎN DOMENIUL PUBLIC
	TERENURI AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC SAU PRIVAT DESTINATE CONCESIONĂRII

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

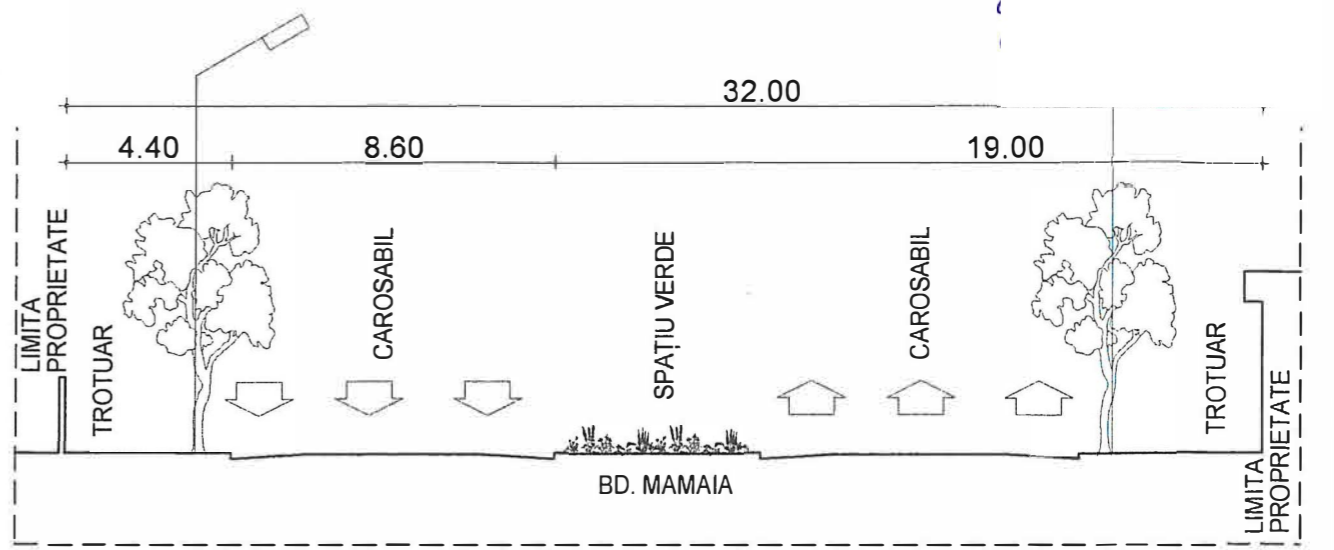
	MONUMENT ISTORIC - SIT URBAN - FRONTUL DE N-V AL BD. MAMAIA, ÎNTRE STRĂZILE BUCOVINEI ȘI ION RAȚIU
	ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE ARHITECTURALĂ

nr. înregistrare: 113/986/2002 tel: 0410/241 688 008
 cad unic RO 14516788 secretariat@allarhitectura.ro
 Unirii 19A 900532 Constanța www.decodesign.ro

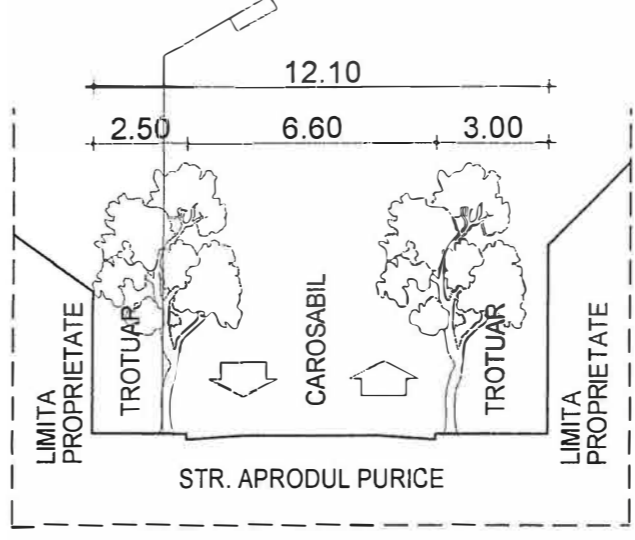
all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. LASCU BROS S.R.L.		DATA Date
AMPLASAMENT Site	ZONA DELIMITATĂ DE BD. MAMAIA, STR. 23 AUGUST, STR. APRODUL PURICE ȘI TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL IE 215385, CONSTANȚA		NR. PR. Project no.
			17-V 2018
			53/ 2018
			SCARA Scale
			1/1000
TITLUL PLANȘII Plan description:	REGLEMENTĂRI: OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ		NR. PL. Plan no.
			P9

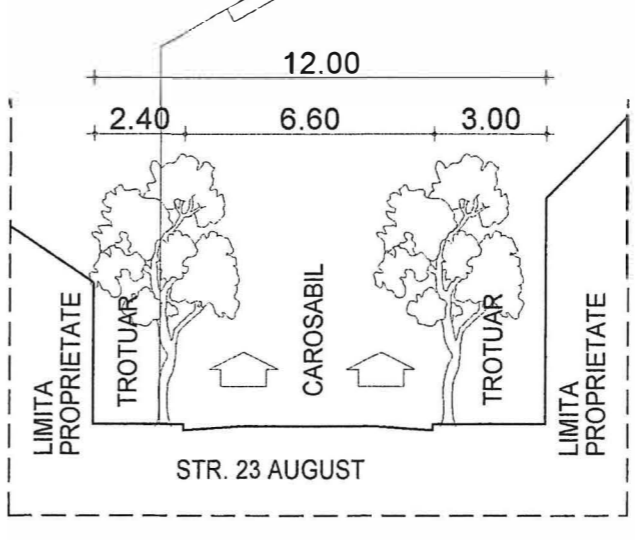
Acest document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
 Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
 This document is the property of s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
 Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



PROFIL STRADAL PS3



PROFIL STRADAL PS2



PROFIL STRADAL PS1

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
	LOTURI ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ
	SPAȚII VERZI AMENAJATE
	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	CIRCULAȚIE PIETONALĂ, TROTUARE
	ACCESURI ALEI CAROSABILE INTERIOARE
	ACCESURI GARAJE

nr. înregistrare J13/906/2002 (tel. 0640 241 698 008)
 cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
 Unirii 19A 900532 Constanța www.decodesign.ro

all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCISGELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. LASCU BROS S.R.L.		BR. A. Dcan. 17-V 2018
AMPLASAMENT Site	ZONA DELIMITATĂ DE BD. MAMAIA, STR. 23 AUGUST, STR. APRODUL PURICE ȘI TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL IE 216386, CONSTANȚA		NR. PR. Project no. 63/ 2018
TITLUL PLANȘII Plan description:	STUDIUL DE CIRCULAȚIE		BR. A. Dcan. 1/1000 P10

Acest document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
 Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
 This document is the property of s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
 Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition are not allowed without the owner's consent.



1 2 Strada Bibescu Vodă
 DESFASURATA FRONT STRADAL - BD. MAMAIA - SITUATIA EXISTENTA

Strada 23 August

FRONT STUDIAT

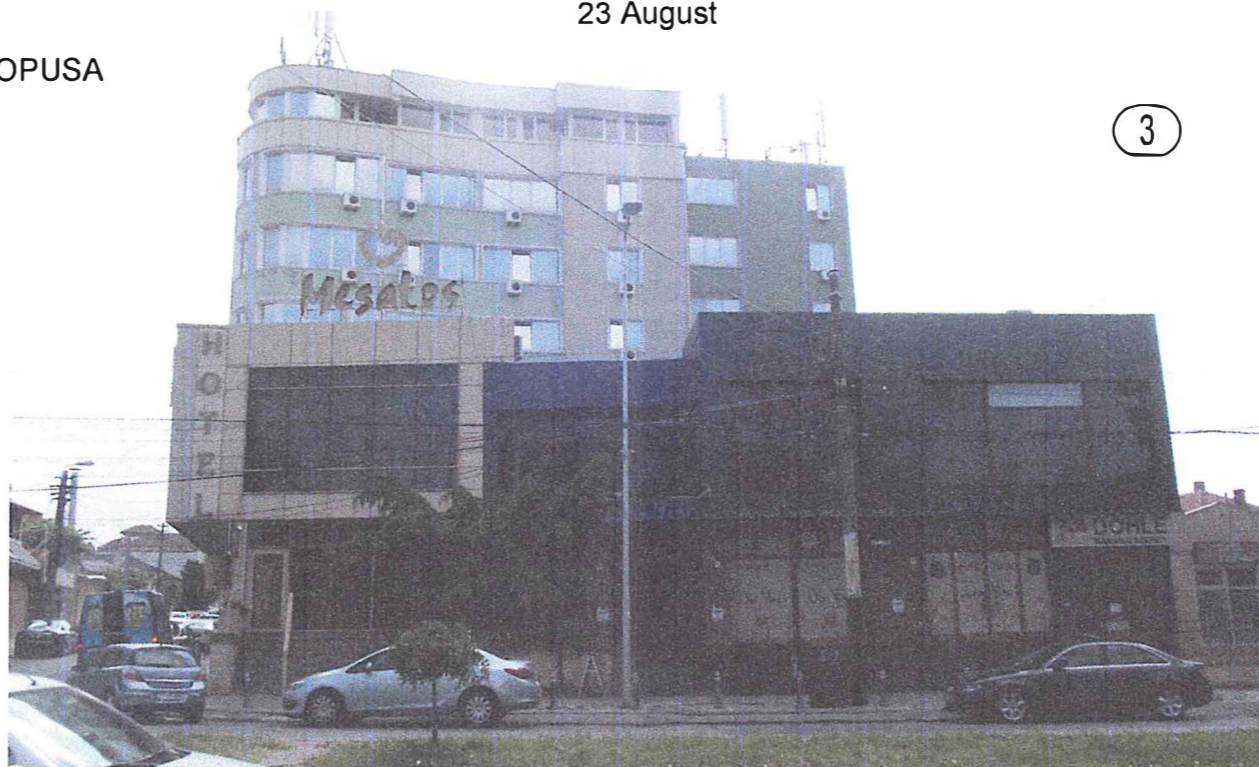
Strada Aprodul Purice 3



1 2 Strada Bibescu Vodă
 DESFASURATA FRONT STRADAL - BD. MAMAIA - SITUATIA PROPUSA

Strada 23 August

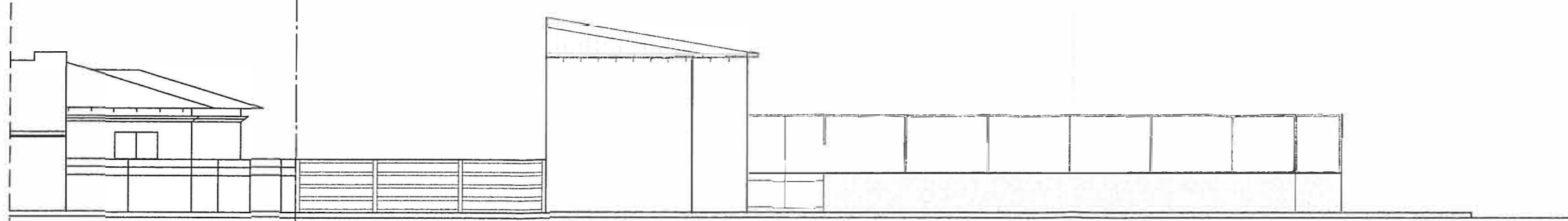
Strada Aprodul Purice 3



PLAN URBANISTIC ZONAL	
all arhitectura	
nr. inregistrare J13905/2002 tel. 0040 241 698 008 cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro Unirii 19A 900532 Constanta www.decodesign.ro	
FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer
P.U.Z.	arh. NARCIS GELAL
	PROIECTAT Designer
	arh. IGNIȘ DUVAGI
BENEFICIAR Purchaser	S.C. LASCU BROS S.R.L.
AMPLASAMENT Site	ZONA DELIMITATĂ DE BD. MAMAIA, STR. 23 AUGUST, STR. APRODU PURICE ȘI TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL IE 215386, CONSTANȚA
TITLUL PLANȘEI Plan description:	DESFĂȘURATE DE FRONT STRADAL BULEVARDUL MAMAIA

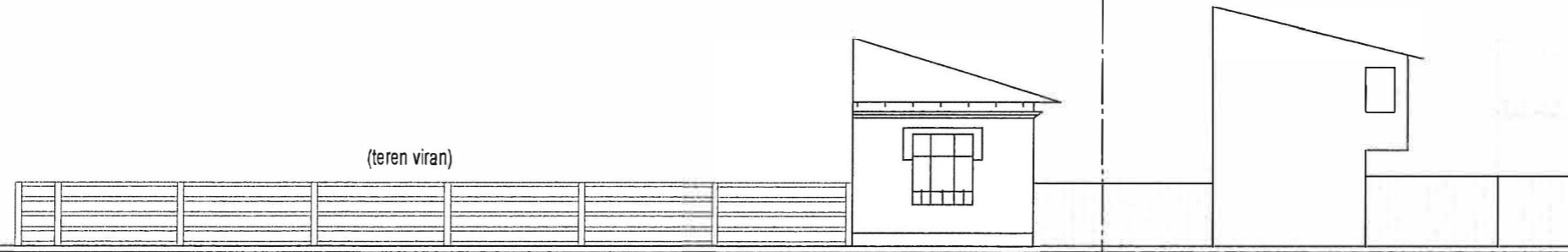
Acest document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L.
 Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
 This document is the property of s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L.
 Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.

limita teritoriului studiat



Latura de nord

limita teritoriului studiat,
pe partea opusă a străzii



(teren viran)

Latura de sud



PLAN URBANISTIC ZONAL

all arhitectura
tel./fax 0241 698 008 secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 C-ta
J13/906/2002 cod unic 14536786 S.R.L.

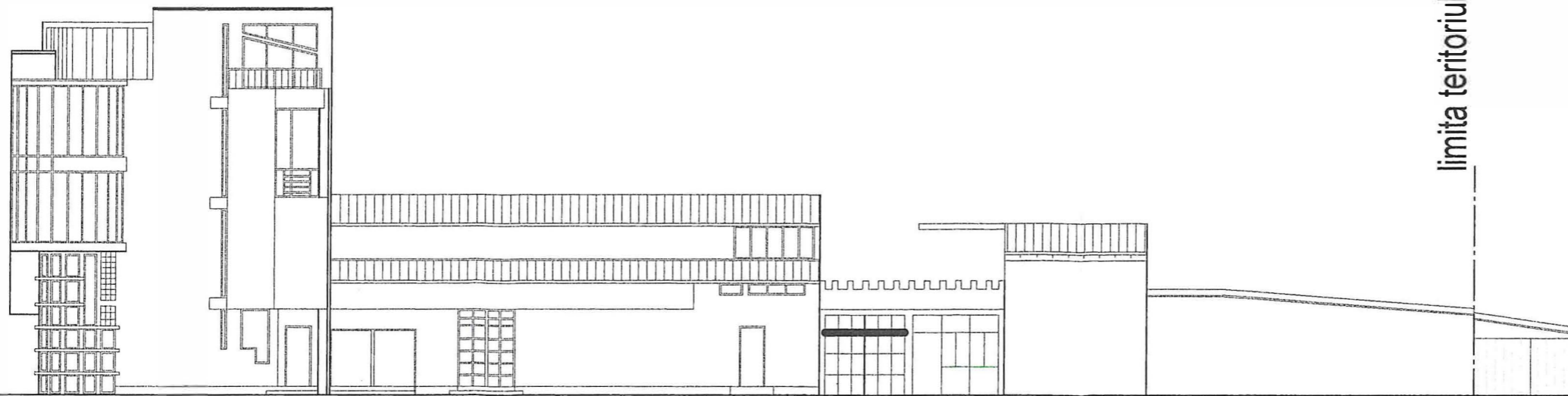
SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGII	
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	<i>Gelal</i>
FAZA Phase	DEFASURATE DE FRONT STRADAL STR. 23 AUGUST	TITLUL PLANSEI Plan description:
P.U.Z.		SCARA Scale 1/200
BENEFICIAR Purchaser	S.C. LASCU BROS S.R.L.	NR. PE Planct.no 53/ 2018
AMPLASAMENT Site	ZONA DELIMITATĂ DE BD. MAMAIA, STR. 23 AUGUST, STR. APRODU PURICE ȘI TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL IE 216385, CONSTANȚA	DATA Date 17-V 2018
		NR. PE Planct.no P12



limita teritoriului studiat,
pe partea opusă a străzii



Latura de nord



Latura de sud

limita teritoriului studiat

PLAN URBANISTIC ZONAL		
<small>tel./fax 0241 698 008 secretariat@allarhitectura.ro Unitii 19A 900532 C-ta</small> all arhitectura <small>J13/906/2002 cod unic 14536786 S.R.L.</small>		
SEF PROIECT Master Designer	arch. IGNIS DUVAGI	
PROIECTAT Designer	arch. NARCIS GELAL	
FAZA Phase	DESFAȘURATE DE FRONT STRADAL	TITLUL PLANȘEI Plan description
P.U.Z.	STR. APRODUL PURICE	SCARA Scale 1/200
BENEFICIAR Purchaser	S.C. LASCU BROS S.R.L.	NR. PR. Project no. 53/ 2018
AMPLASAMENT Site	ZONA DELIMITATĂ DE BD. MAMAIA, STR. 23 AUGUST, STR. APRODU PURICE ȘI TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL IE 216386, CONSTANȚA	DATA Date 17-V 2018
		NR. PL. Plan no. P13



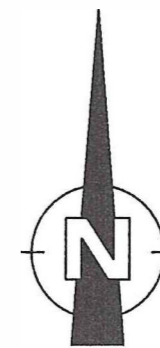
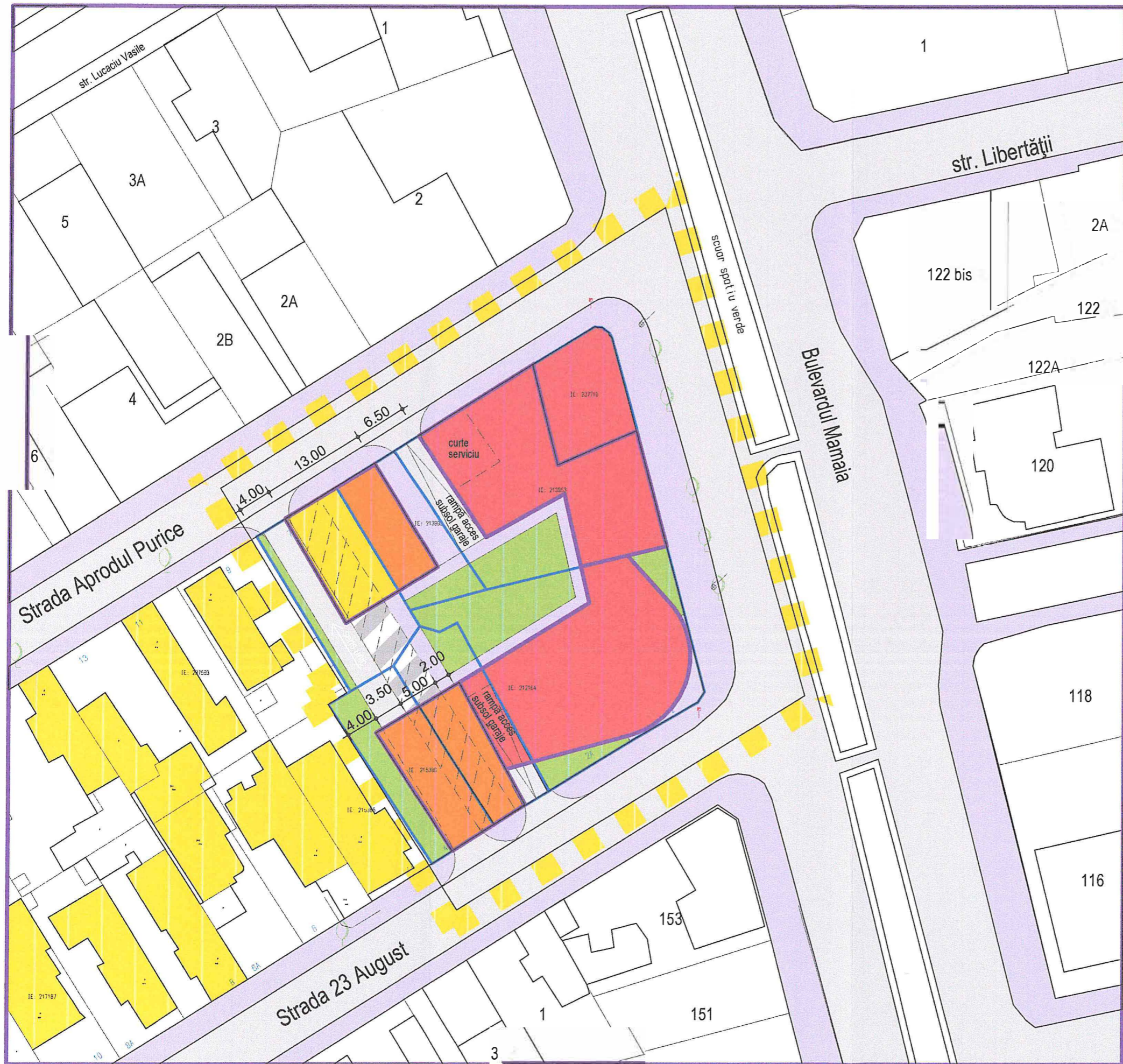
PLAN URBANISTIC ZONAL

nr. înregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008
 cod unic RO 1438785 secretariat@allarchitectura.ro
 Unirii 15A 900332 Constanta www.docodesign.ro

all architectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. LASCU BROS S.R.L.		BR: PU: 17-V Baza: 2018
AMPLASAMENT Site	ZONA DELIMITATĂ DE BD. MAMAIA, STR. 23 AUGUST, STR. APRODU PURICE ȘI TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL IE 215385, CONSTANȚA		BR: PU: 53/ Baza: 2018 BR: PU: 1/1000 Baza:
TITLUL PLANȘEI Plan description:	STUDIU VOLUMETRIC		BR: PU: P14 Baza:

Acest document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
 Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
 This document is the property of s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
 Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



- Note:
- S-a urmărit crearea unor zone tampon între zona d propunându-se adoptarea următoarelor soluții:
 - zonă de spațiu verde
 - platforme carosabile
 - orientarea locuințelor propuse
 - amplasarea funcțiilor zgomotoase spre bd. Mamaia
 - Studiul prezintă un principiu de organizare funcțională, neavând caracter obligatoriu.
 - Se poate adopta orice altă variantă, cu condiția respectării confortului vecinătăților din punctul de vedere al calității vieții.

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

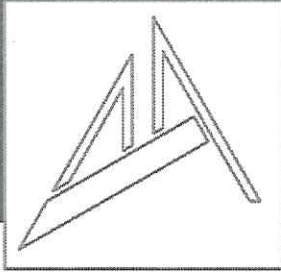
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	CONTUR ACTUAL TERENURI
	CONTUR ESTIMATIV AL CONSTRUCȚIILOR PROPUSE (VARIANTĂ)
	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2E ȘI FUNCȚIUNI CONEXE
	ZONĂ DE FUNCȚIUNI MIXTE CU ROL DE BARIERĂ ACUSTICĂ (EX BIROURI, COMERT, FUNCȚIUNI SECUNDARE)
	ZONĂ DE FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE, COMERT, TURISM, SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI
	ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE
	ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ, TROTUARE
	ZONĂ DE PARCAJE/GARAJE

nr. înregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008
 cod unic RO 1433786 secretariat@allarhitectura.ro
 Unirii 19A 900532 Constanta www.decodesign.ro

all arhitectura

FAZA <small>Phase</small>	SEF PROIECT <small>Master Designer</small>	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT <small>Designer</small>	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR <small>Purchaser</small>	S.C. LASCU BROS S.R.L.	BI/P: 17-V	Bez: 2018
AMPLASAMENT <small>Site</small>	ZONA DELIMITATA DE BD. MAMAIA, STR. 23 AUGUST, STR. APRODU PURICE ȘI TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL IE 215386 CONSTANTA	BI/P: 53/	Bez: 2018
TITUL PLANSEI <small>Plan description:</small>	STUDIUL SPAȚIAL COMPOZIȚIONAL CU REORGANIZAREA ZONEI DIN PUNCT DE VEDERE FUNCȚIONAL (UTILIZAREA TERENURILOR)	BI/P: 1/500	Bez: P15

Acest document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L.
 Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
 This document is the property of s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L.
 Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTARII TERENULUI DELIMITAT DE BD. MAMAIA, STR. APRODUL PURICE, STR. 23 AUGUST ȘI TERENUL IDENTIFICAT CU NUMĂRUL CADASTRAL IE 215385

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.

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru zona delimitată de strazile Aprodul Purice, 23 August, bd. Mamaia și terenul identificat cu numărul cadastral IE 215385. 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 desfășurată (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 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 funcțiunilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor 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:

- ZM – funcțiuni mixte: comerț, inclusiv alimentație publică, servicii, turism, locuire, birouri;
- circulația pietonală;
- circulația carosabilă.

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

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: birouri, sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații, etc.;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament, laboratoare, centre de analize medicale, etc.;
- locuire: individuale, colective sau semicolective mici (P+3).

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor de maxim P+2E înălțime de pe parcelele nealiniate la bd. Mamaia, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii liberale;
- 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

- orice funcțiuni care nu sunt menționate la art. 1 și 2;
- 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.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală sau posterioară a proprietății mai înalte de 3,0 metri, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente, sau se pot retrage de la limita terenului cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public, netratate din punct de vedere arhitectural.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- clădirile se pot amplasa 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

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative și cele care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe se pot amplasa izolat sau în regim cuplat, urmărindu-se menținerea regimului continuu sau discontinuu specific zonei.

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.

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

Față 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 corespunzător.

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.

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 3,5 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 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 modificările ulterioare.

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

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime **maxim – P+3-4E**, eventual cu subsol sau demisol.

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.

Înălțimea maximă la cornișă/atic măsurată de la cota terenului amenajat (trotuarul de gardă) va fi de **20 metri**.

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.

Se admite mansardarea clădirilor de maxim P+2E înălțime de pe parcelele nealiniat la bd. Mamaia, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel.

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, 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 reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat;
- folosirea finisajelor fonoabsorbante și a ecranelor de protecție acustică pentru protejarea locuințelor de funcțiunile producătoare de zgomot.

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;
- firmelor și reclamelor luminoase multicolore.

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

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.

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;
- se vor amplasa spații verzi de protecție între locuințe și funcțiunile producătoare de zgomot;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața terenului;
- 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 m lățime, a jardiniereleor 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;
- pentru locuințe colective și funcțiuni publice, gardurile spre spațiile publice **pot să nu fie prevăzute**, sau vor avea înălțimea de **minim 1,80 m și 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;
- se recomanda lipsa împrejmirilor la aliniamentul spre bd. Mamaia;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri 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 împrejmuiri 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;
- împrejmirile de pe limita zonei de reglementare se vor trata fonoabsorbant.

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

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 54%**.

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.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **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.

