

LEGENDA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

- ① DETAȘAMENTUL DE POMPIERI „PALAS”
- ② POLIȚIA CONSTANȚA - SECȚIA 4
- ③ POLIȚIA RUTIERĂ
- ④ COLEGIUL „PONTICA”
- ⑤ A.N.C.C. CAPRIROM
- ⑥ BENZINĂRIE PETROM
- ⑦ STADION C.F.R. CONSTANȚA
- ⑧ CENTRUL NAȚIONAL DE CALIFICARE ȘI INSTRUIRE FERROVIARĂ
- ⑨ ȘCOALA CU CLASELE I-VII „MARIN SORESCU”
- ⑩ GARA C.F.R. „PALAS”
- ⑪ BISERICA „SF. ANDREI”
- ⑫ LICEUL C.F.R.
- ⑬ SHOWROOM DACIA - RENAULT
- ⑭ WINCELL

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTĂRI P.U.G. PREVĂZUTE PENTRU ZONĂ

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
	AMPLASAMENTE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE
	STRĂZI CATEGORIA I
	STRĂZI CATEGORIA A III-A

LEGENDA P.U.G.

	LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN
	ZONA CENTRALĂ A ORĂȘULUI ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC
	ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
	ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
	ZONA DE PARCURI, RECREERE, TURISM ȘI SPORT
	ZONĂ CĂI FERATE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
	ZONA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE LUCRĂRIILOR TEHNICO-EDILITARE
	ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

nr. înregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008
 cod unic RO 14535788 secretariat@allarhitectura.ro
 Unirii 19A 900532 Constanța

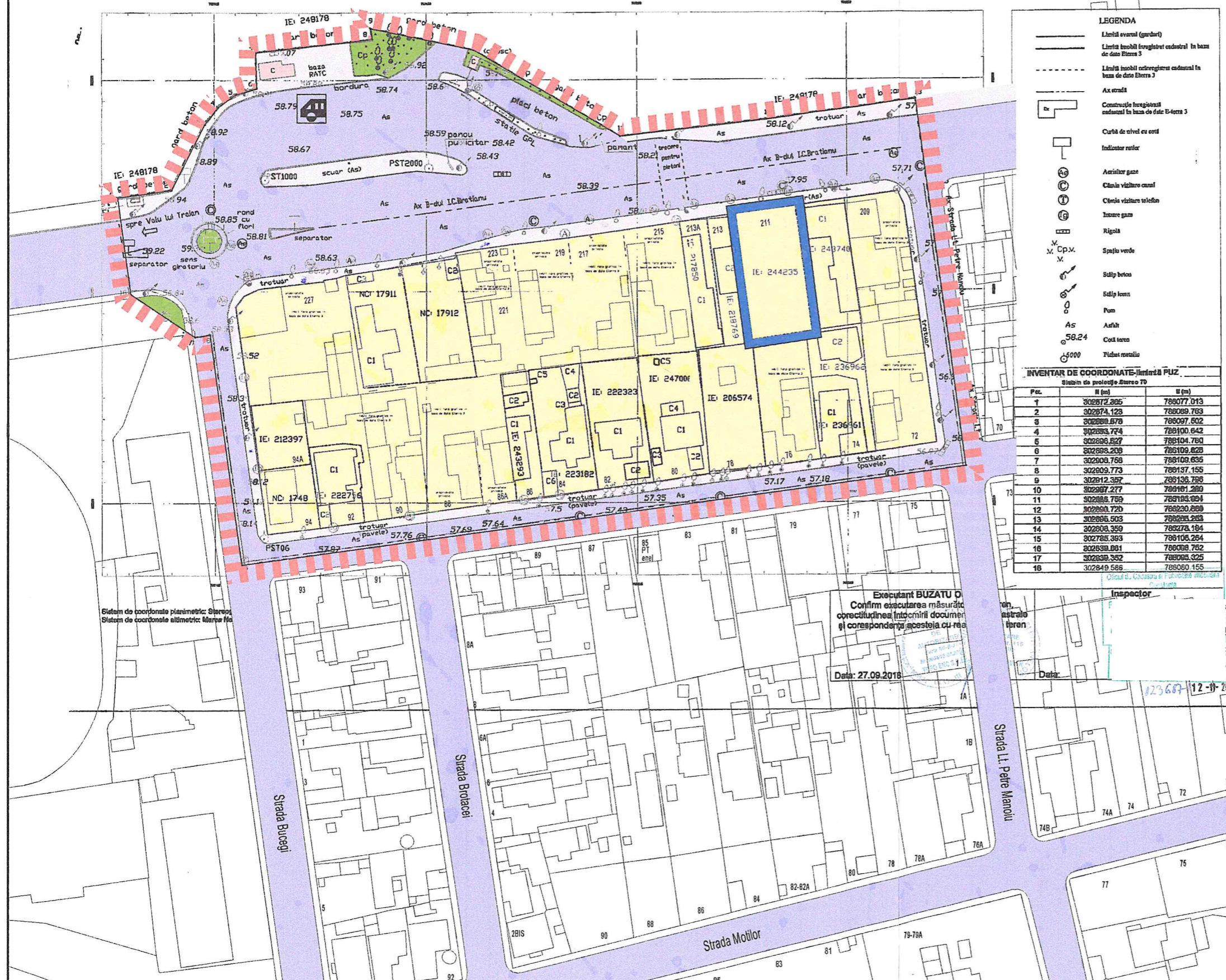
all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. DACOR-PLAST S.R.L.		DATA Date
PROIECT Project	P.U.Z. PENTRU DIVERSIFICAREA FUNCȚIUNILOR		NR. PR. Project no.
AMPLASAMENT Site	BD. I. C. BRĂTIANU NR. 211, CONSTANȚA		SCARA Scale
TITLUL PLANSEI Plan description:	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII		NR. PL. Plan no.
			P1

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.

PLAN TOPOGRAFIC (suport Plan Urbanistic Zonal)
Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata zonei studiate (mp)	Zona studiata pentru PUZ
	18167	zona limitrofa imobilului situat in B-dul. I.C. Bratianu; nr. 211, Lot 2 + 211, mun. Constanta, jud. Constanta, cu numarul cadastral 244235, cuprinsa intre strazile Bucegi, Muresului, Lt. Petre Mănoiu și B-dul. I.C. Brătianu
Carte funciara	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Constanța	



LEGENDA

- Limita overall (garduri)
- Limita imobil (inregistrat cadastral in baza de date Etara 3)
- Limita imobil (neregistrat cadastral in baza de date Etara 3)
- Ax strada
- Constructie inregistrat cadastral in baza de date B-Acta 3
- Curbă de nivel cu cont
- Indicator rutier
- Aerizor gaze
- Cămin vizitare auto
- Cămin vizitare telefon
- Intrare gaze
- Rigola
- Spațiu verde
- Sălișă beton
- Sălișă lemn
- Pom
- Asfalt
- Cămin teren
- 58.24
- 5000
- Punct metalic

INVENTAR DE COORDONATE-LIMITA PUZ
Sistem de coordonate: Stereografic 70

No.	X (m)	Y (m)
1	302872.285	788077.013
2	302874.123	788069.763
3	302880.678	788097.602
4	302883.774	788100.642
5	302886.827	788104.780
6	302888.209	788109.828
7	302898.768	788109.836
8	302899.773	788137.155
9	302812.357	788136.788
10	302897.277	788141.280
11	302888.789	788144.694
12	302890.720	788230.888
13	302886.503	788238.283
14	302888.389	788278.184
15	302785.383	788106.284
16	302859.884	788068.752
17	302859.352	788068.325
18	302849.588	788060.155

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

- LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
- ZONA AFERENTĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE
- STATIE TERMINUS PENTRU TRANSPORTUL IN COMUN
- ZONA AFERENTĂ LOCUINTELOR P, P+1, P+2
- CIRCULAȚIEI PIETONALE, TROTUARE FINISAJE IN STARE PROASTA
- SPAȚII VERZI PARTIAL AMENAJATE
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ STRAZI CU IMBRACĂMINȚI DEFINITIVE

BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1.	SUPRAFETE DESTINATE SERVICIILOR PUBLICE TRANSPORT IN COMUN	2150	11.83
2.	ZONA DESTINATA LOCUINTELOR P, P+1, P+2	9533	52.47
3.	ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE	212	1.17
4.	ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	4334	23.86
5.	ZONA CIRCULAȚIE PIETONALA, TROTUARE	1938	10.67
TOTAL		18167	100.00

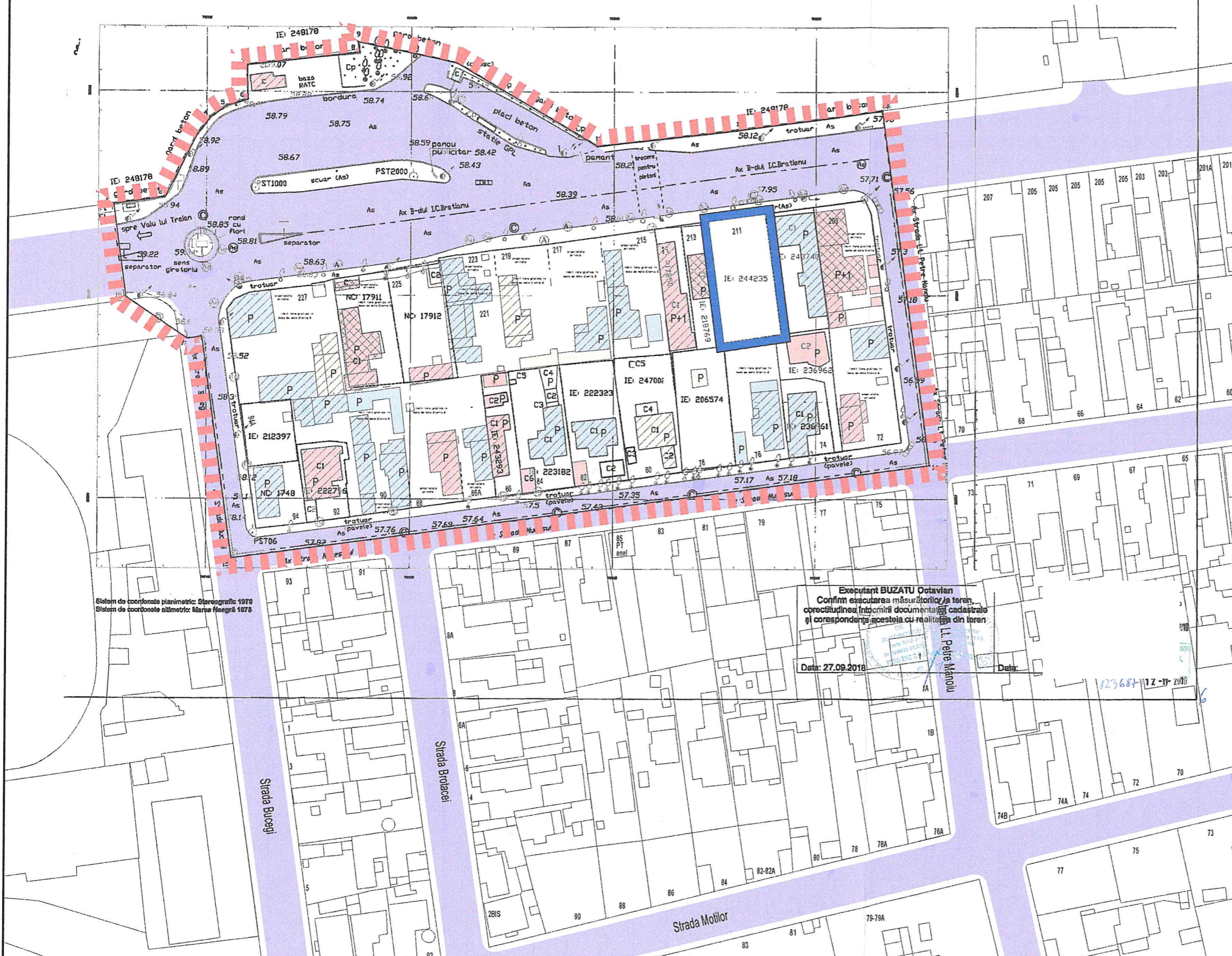
all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI
BENEFICIAR Purchaser	S.C. DACOR-PLAST S.R.L.	
DATA Date	20-IV 2018	
PROIECT Project	P.U.Z. PENTRU DIVERSIFICAREA FUNCȚIUNILOR	NR. PR. Project no. 60/2018
AMPLASAMENT Site	BD. I.C. BRĂȚIANU NR. 211, CONSTANȚA	SCARA Scale 1/1000
TITLUL PLANȘEI Plan description:	SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI PRIORITĂȚI	NR. PL. Plan no. P2

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.

PLAN TOPOGRAFIC (suport Plan Urbanistic Zonal)
Scara 1: 600

Nr. cadastral	Suprafata zonei studiate (mp)	Zona studiată pentru PUZ
	18167	zona limitrofă imobilului situat în B-dul. I.C. Brătianu; nr. 211, Lot 2 + 211, mun. Constanța, jud. Constanța, cu numărul cadastral 244235, cuprinsă între străzile Bucegi, Mureșului, Lt. Petre Mănoiu și B-dul. I.C. Brătianu
Certe funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Constanța



PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
	CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE

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

Executant BUZATU Octavian
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.
Data: 27.09.2018

Sistem de coordonate planimetrice: Stereografic 1970
Sistem de coordonate altimetrice: Marsa Neagră 1976

nr. înregistrare: 119/968/2002 tel. 0640 241 698 008
cod unic: RO 1453788 - secretariat@allarchitectura.ro
Unități 19A 900532 Constanța www.dcodesign.ro

all architectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. DACOR-PLAST S.R.L.		DATA Date 20-IV 2018
PROIECT Project	P.U.Z. PENTRU DIVERSIFICAREA FUNCȚIUNILOR		NR. PR. Project no. 60/ 2018
AMPLASAMENT Site	BD. I.C. BRĂȚIANU NR. 211, CONSTANȚA		SCARA Scale 1/1000
TITLUL PLANȘEI Plan description:	ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT		NR. PL. Plan no. P3

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

f1

f2

▽±0,00

▽±0,00

▽-1,00

▽-1,10

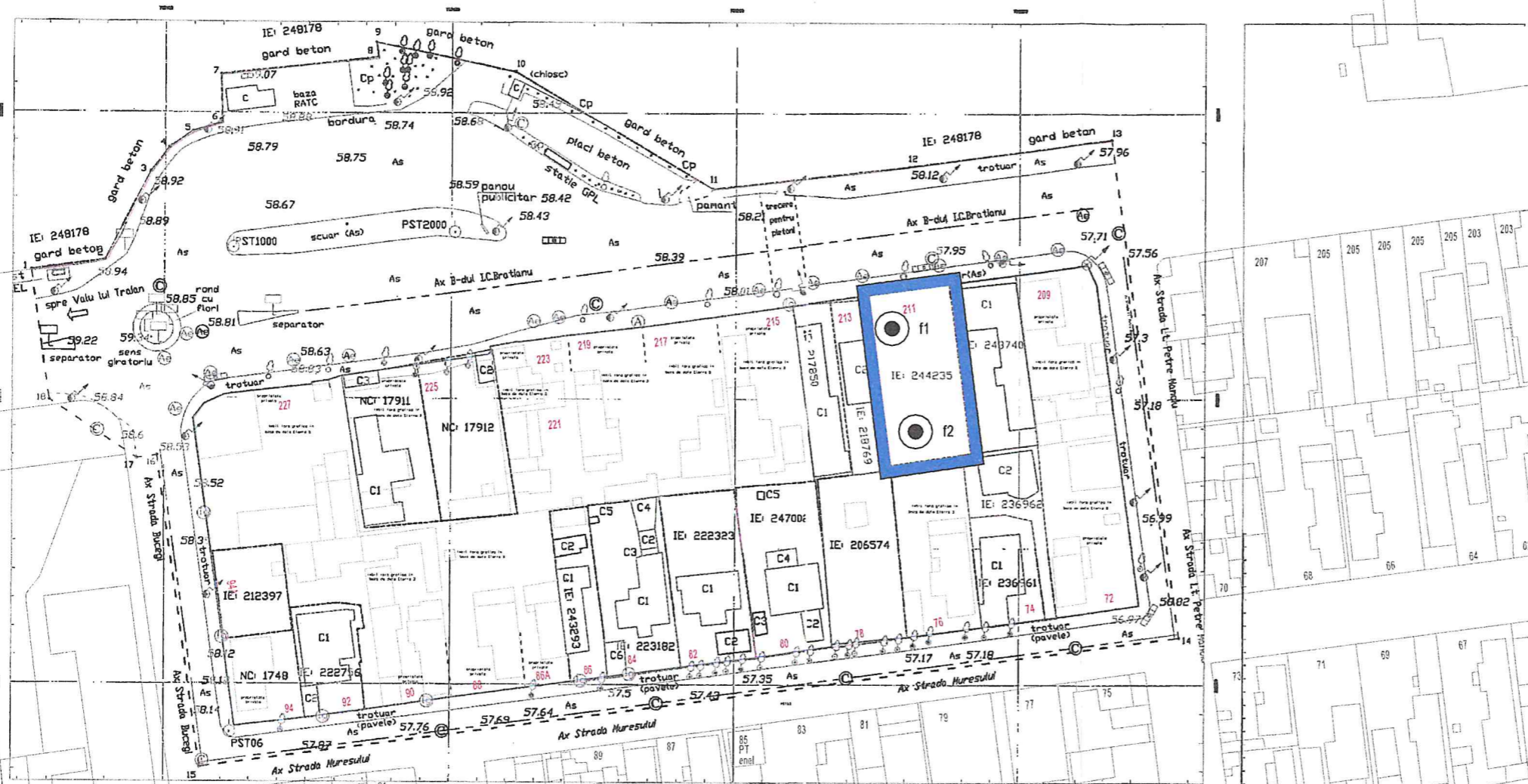
▽-4,80

▽-5,20

PLAN TOPOGRAFIC (suport Plan Urbanistic Zonal)

Scara 1: 600

Nr. cadastral	Suprafata zonei studiate (mp)	Zona studiată pentru PUZ
	18167	zona limitrofă imobilului situat în B-dul. I.C. Brătianu; nr. 211, Lot 2 + 211, mun. Constanța, jud. Constanța, cu numărul cadastral 244235, cuprinsă între străzile Bucegi, Mureșului, Lt. Petre Mănoiu și B-dul. I.C. Brătianu
Carte funciars		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Constanța



Sistem de coordonate planimetric: Stereografic 1970
Sistem de coordonate altimetrice: Mărea Neagră 1976

Executant BUZATU Octavian
Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale
și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
	FORAJ HIDROGEOLOGIC
	UMPLUTURĂ NEOMOGENĂ
	LOESS GALBEN PLASTIC VÂRTOS, GRUPA 1-P.S.U.C. ÎN BAZĂ CU INTERCALAȚII CAFENII
	NIVEL HIDROSTATIC
	COTĂ DE NIVEL
▽-5,20	

nr. înregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008
cod unic RO 1436788 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. DACOR-PLAST S.R.L.	
DATA Date	20-IV 2018	
PROIECT Project	P.U.Z. PENTRU DIVERSIFICAREA FUNCTIUNILOR	NR. PR. Project no.
AMPLASAMENT Site	BD. I.C. BRĂȚIANU NR. 211, CONSTANȚA	60/ 2018
TITLUL PLANȘEI Plan description:	ANALIZA GEOTEHNICA	SCARA Scale
		1/1000
		NR. PL. Plan no.
		P6

Acest document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L.
Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
No 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.

BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1.	ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE	4767	26.24
2.	ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	4766	26.24
3.	ZONĂ FUNCȚIUNILOR LEGATE DE TRANSPORTUL ÎN COMUN	2150	11.83
4.	ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE	252	1.39
5.	ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	5511	30.33
5.	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ, TROTUARE	721	3.97
TOTAL		18167	100.00

RAFIC (suport Plan Urbanistic Zonal)
Scara 1: 500

Zona studiată pentru PUZ
Zona limitrofă imobilului situat în B-dul. I.C. Brătianu, nr. 211, Lot 2 + 211, mun. Constanța, jud. Constanța, cu numărul cadastral 244235, cuprinsă între străzile Bucegi, Mureșului, Lt. Petre Mănoiu și B-dul. I.C. Brătianu

Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
Constanța

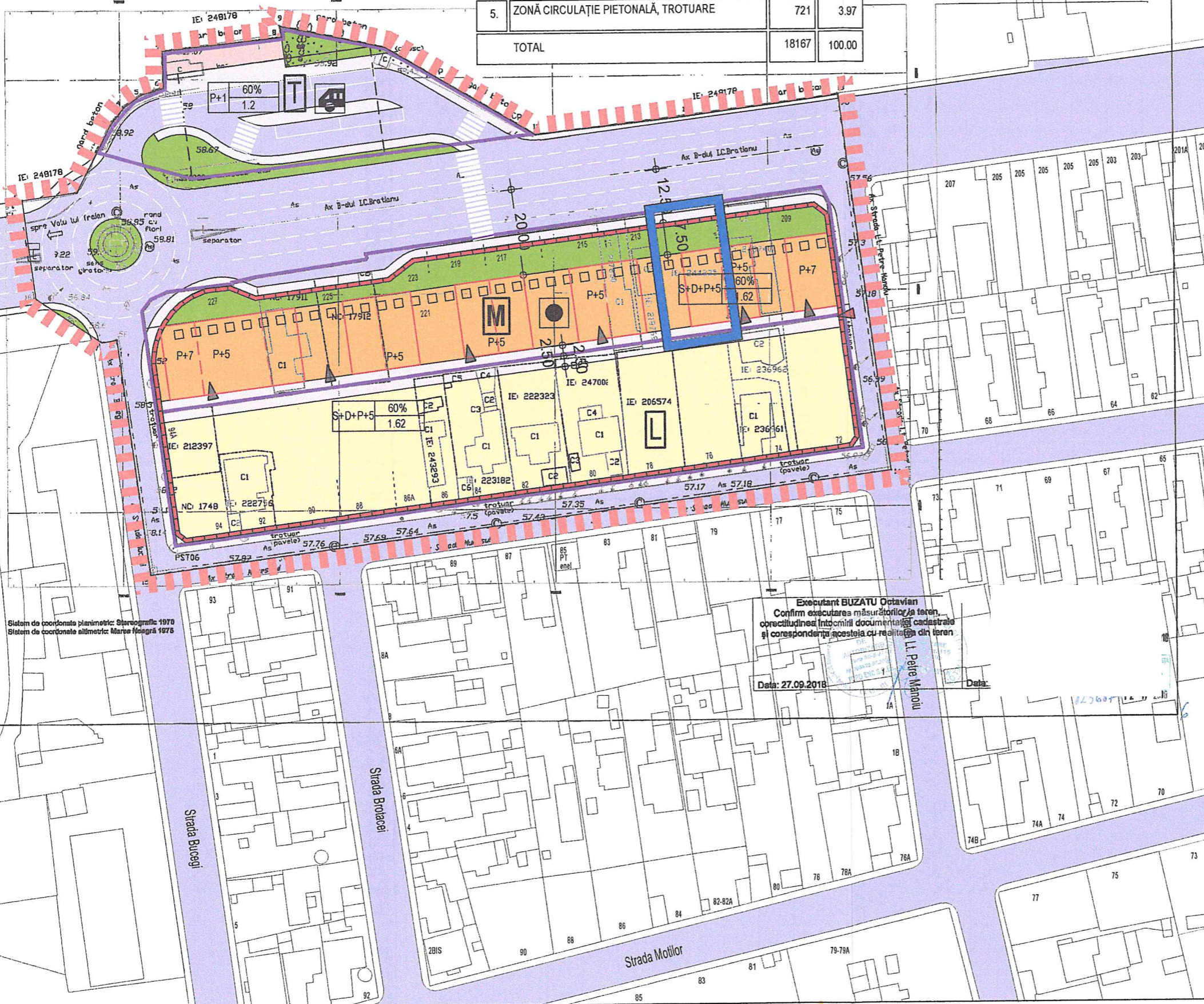
BILANȚ SPAȚII VERZI

Nr. crt.	ZONA DE REGLEMENTARE	EXISTENT	PROPUS
1.	T - TRANSPORT PUBLIC	65	370
2.	M - FUNCȚIUNI MIXTE	650	1149
3.	L - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	650	650
4.	ZRV 1 - SPAȚII VERZII DIN DOMENIUL PUBLIC, AFLATE ÎN AFARA ZONEI DE REGLEMENTARE	212	252
TOTAL		1577	2421

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
	ZONĂ EDIFICABILĂ PENTRU SERVICII PUBLICE ȘI COMERȚ LEGATE DE TRANSPORTUL ÎN COMUN
	ZONĂ EDIFICABILĂ PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM S+D+P+5
	ZONĂ EDIFICABILĂ PENTRU LOCUINȚE CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM S+D+P+2
	ZONĂ DE PARCURI ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE
	ZONĂ DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORĂ/AMENAJĂRI DIVERSE (MOBILIER URBAN, PLANTĂȚII, TROTUARE, ETC.)
	PROPUNERE DE CUPLARE A IMOBILELOR CU ÎNĂLȚIMEA DE PESTE 5,0 METRI AMPLASATE PE PARCELE ALATURATE
	ALINIAMENT PROPUȘ
	LIMITA ZONELOR DE REGLEMENTARE
Rh	P.O.T. C.U.T.
	INDICATORI URBANISTICI MAXIMI AI ZONEI DE REGLEMENTARE
	SPAȚII LA PARTERUL CONSTRUCȚIILOR PROPUȘE PENTRU AMENAJĂRI DE GALERII ARTĂ, AGENTII TURISM, COMERȚ
	ACCESURI ALEI CAROSABILE INTERIOARE
	ACCESURI



Sistem de coordonate planimetric: Stereografic 1970
Sistem de coordonate altimetric: Marșe Husegră 1975

Executant BUZATU Octavian
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.
Data: 27.09.2018

all arhitectura

FAZA Phase: P.U.Z.

SEF PROIECT Master Designer: arh. NARCIS GELAL

PROIECTAT Designer: arh. IGNIS DUVAGI

BENEFICIAR Purchaser: S.C. DACOR-PLAST S.R.L. DATA Date: 20-IV 2018

PROIECT Project: P.U.Z. PENTRU DIVERSIFICAREA FUNCȚIUNILOR NR. PR. Project no.: 60/ 2018

AMPLASAMENT Site: BD. I.C. BRĂȚIANU NR. 211, CONSTANȚA SCARA Scale: 1/1000

TITLUL PLANȘEI Plan description: REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CAILE DE COMUNICATIE NR. PL. Plan no.: P6

Acces document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
Orice fotocopie, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
No allowed to be copied, published and exhibition without the owner's consent.

PLAN TOPOGRAFIC (suport Plan Urbanistic Zonal)
Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata zonei studiate (mp)	Zona studiată pentru PUZ
	18167	zona limitrofă imobilului situat în B-dul. I.C. Brătianu, nr. 211, Lot 2 + 211, mun. Constanța, Jud. Constanța, cu numărul cadastral 244235, cuprinsă între străzile Bucegi, Mureșului, Lt. Petre Mănoiu și B-dul. I.C. Brătianu
Carte funciară		Unitatea Administrativă Teritorială (UAT) Constanța

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

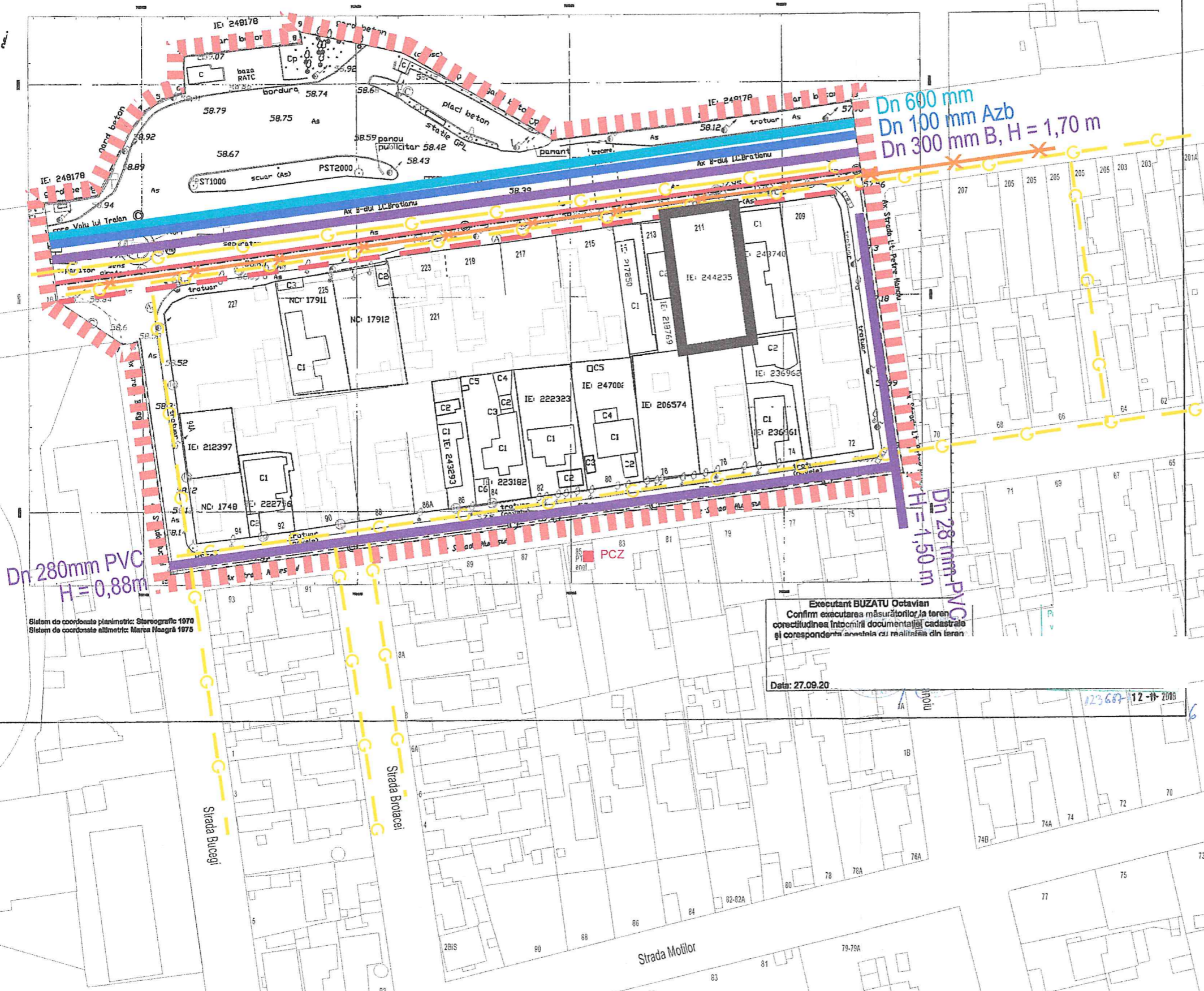
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
ALIMENTARE CU APĂ	
	CONDUCTĂ DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ EXISTENTĂ DN 100 mm Azb
CANALIZARE	
	CANALE MENAJERE EXISTENTE Dn 300 mm B (H = 1,70 m) ȘI Dn 280 mm
	CANALE PLUVIALE EXISTENTE Dn 600 mm (H = 4 m)
REȚELE ELECTRICE	
	LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ-AERIANĂ DE JOASĂ TENSIUNE EXISTENTĂ
	LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ-AERIANĂ DE MEDIE TENSIUNE PROPUȘĂ SPRE DEVIERE
	PCZ POST DE TRANSFORMARE ÎN CABINĂ DE ZIDĂRIE EXISTENT
REȚELE TELEFONICE	
	TRASEU TELEFONIC AERIAN EXISTENT
REȚELE GAZE	
	CONDUCTĂ GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSĂ Q2-2 BAR EXISTENTĂ MENȚINUTĂ
	CONDUCTĂ GAZE NATURALE PRESIUNE MEDIE 2-6 BAR EXISTENTĂ MENȚINUTĂ

nr. înregistrare 113998/2002 tel. 0240 241 688 008
cod unic RO 14539783 secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța www.deco-design.ro

all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIȘ DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. DACOR-PLAST S.R.L.		DATA Date 20-IV 2018
PROIECT Project	P.U.Z. PENTRU DIVERSIFICAREA FUNCȚIUNILOR		NR. PR. Project no. 60/ 2018
AMPLASAMENT Site	BD. I.C. BRĂȚIANU NR. 211, CONSTANȚA		SCARA Scale 1/1000
TITLUL PLANȘEI Plan description:	ECHIPARE EDILITARĂ: ENERGIE ELECTRICĂ, TERMICĂ, TELEFONIE, GAZE, APĂ, CANALIZARE		NR. PL. Plan no. 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.
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.



Executant BUZATU Octavian
Confirm executarea măsurătorilor la teren
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale
și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Data: 27.09.20

Dn 280mm PVC
H = 0,88m

Dn 600 mm
Dn 100 mm Azb
Dn 300 mm B, H = 1,70 m

Dn 280mm PVC
H = 1,50 m

Sistem de coordonate planimetric: Stereografic 1970
Sistem de coordonate altimetrice: Marea Neagră 1975

PLAN TOPOGRAFIC (suport Plan Urbanistic Zonal)
Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata zonei studiate (mp)	Zona studiată pentru PUZ
	18167	zona limitrofă imobilului situat în B-dul. I.C. Brătianu, nr. 211, Lot 2 + 211, mun. Constanța, Jud. Constanța, cu numărul cadastral 244235, cuprinsă între străzile Bucegi, Mureșului, Lt. Petre Mănoiu și B-dul. I.C. Brătianu
Carte funciara		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Constanța

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
	LIMITA ZONELOR DE REGLEMENTARE
	ALINIAMENT PROPUȘ

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR

	TERENURI APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC DE INTERES NAȚIONAL 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

	REZERVĂ DE TERENURI PENTRU DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII RUTIERE ȘI ZONELOR PIETONALE AFERENTE, CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE
--	--

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUȘE

	CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI
	STAȚIE TERMINUS R.A.T.C.

nr. înregistrare 313/906/2002 tel. 0040 241 698 008
cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța www.decodesign.ro

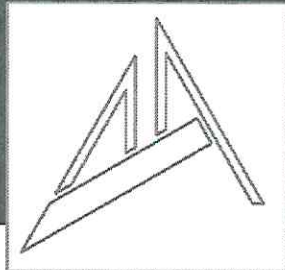
all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIȘ DUVAGI
BENEFICIAR Purchaser	S.C. DACOR-PLAST S.R.L.	
DATA Date	20-IV 2018	
PROIECT Project	P.U.Z. PENTRU DIVERSIFICAREA FUNCȚIUNILOR	
NR. PR. Project no.	60/ 2018	
AMPLASAMENT Site	BD. I.C. BRĂȚIANU NR. 211, CONSTANȚA	
SCARA Scale	1/1000	
TITLUL PLANȘEI Plan description:	REGLEMENTARI: OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	
NR. PL. Plan no.	P9	

Acest document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
Orice folosire, reproducere, distribuire, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
No document is the property of s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.



Sistem de coordonate planimetric: Stereografic 1970
Sistem de coordonate altimetrice: Marea Neagră 1976



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

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

REGULAMENT DE URBANISM

preliminar

**AFERENT P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT
DE BD. I.C. BRĂTIANU ȘI STRĂZILE BUCEGI, MUREȘULUI ȘI LT. PETRE MĂNOIU**

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 bd. I.C. Brătianu și străzile Bucegi, Mureșului și Lt. Petre Mănoiu. Activitatea de construire în zona studiată se vor 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 funcțiilor, 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 terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **M** – funcțiuni mixte: locuire, comerț, servicii, turism;
- **L** – zona de locuințe și funcțiuni complementare;
- **T** – zona de transport rutier.

Adiacent acestora se află:

- circulația pietonală publică;
- circulația carosabilă publică.

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt **M, L și T.**

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE:

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

M

- 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.;
- locuințe: individuale, colective sau semicolective.

L

- locuire: individuale, colective sau semicolective mici – P+2+3 retras sau mansarda;
- funcțiuni complementare locuirii.

T

- funcțiuni aferente stației terminus a transportului în comun: dispecerat, punct de vânzare tichete, carduri și abonamente de călătorie, punct de informare;
- servicii publice, ex. zona de așteptare, grupuri sanitare, punct medical;
- mic comerț, ex. punct de desfăcere a produselor necesare călătoriei, mica alimentație publică, librărie, ziare, reviste.

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

M, L, T

- 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 ultimului nivel în cazul în care mansardarea se face peste al treilea etaj;
- 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;
- funcțiunile complementare locuirii sunt admise cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;

M, L

- 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

M, L, T

- 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;
- 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 ca, 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 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

M

- clădirile se vor retrage cu 20,0 metri de la axul existent al bd. I.C. Brătianu;
- clădirile se pot amplasa pe aliniament la străzile Bucegi și Lt Petre Manoiu, cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public mai înalte de 3,0 metri sau mai late de 1,5 metri;

L

- 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;

T

- clădirile se vor amplasa în zona edificabilă marcată pe planșa de reglementări.

M, L, T

- 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

M, L, T

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.

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 care depășesc 3,0 metri pe înălțime sau 1,50 metri lățime, se vor trata arhitectural sau se vor 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.

M

Retragerea cladirilor față de limita posterioară se va face la 3,0 metri față de limita posterioară la nivelul parterului și, eventual al etajului 1, astfel încât să se poată asigura o înălțime liberă de trecere de minimum 4,5 metri. La parcelele de colț, se va respecta aceasta regulă pentru limita sudică a parcelei.

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

M, L, T

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 faza D.T.A.C. un studiu de însorire corespunzător.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

M, L, T

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 3,0 metri pentru autoturisme și de 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.

M

Se va prevedea, prin retragerea construcțiilor, o alee ocazional carosabilă pentru riverani, pe direcția E-V, în partea posterioară a parcelelor. Până la realizarea acesteia, este permisă construirea și accesul carosabil pe parcele din bd. I.C. Brătianu.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M, L, T

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, modificata prin H.C.L.M. 28/2018.

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

M

- P+4E+5 retras spre nord, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă. Înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 22 metri de la cota finisajului trotuarului, spre bd. I.C. Brătianu;

L

– P+2E+3 retras sau mansardă, eventual cu demisol sau subsol. Înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 14 metri de la cota finisajului trotuarului;

T

- P+1E.

M, L, T

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.

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 ultimului nivel.

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

M, L, T

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.

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

M, L, T

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

M, L, T

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;
- 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 jardinierei 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

M, L

- 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** metri 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 metri și maxim 2,20 metri**, 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 recomandă lipsa împrejmuirilor la aliniamentul spre bd. I.C. Brătianu;
- În cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, branșamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

M

- se recomandă evitarea împrejmuirilor către bd. I.C. Brătianu.

T

- nu sunt permise împrejmuiri decât pentru mascarea anexelor gospodărești și utilajelor. Acestea vor fi din plasă metalică, suport pentru vegetație permanent verde.

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

M

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 60%**.

L

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 60%**.

T

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.

M, L, T

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.

M, L

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 1.62**

T

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.

M, L, T

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.

Întocmit: arh. Ignis Duvagi



