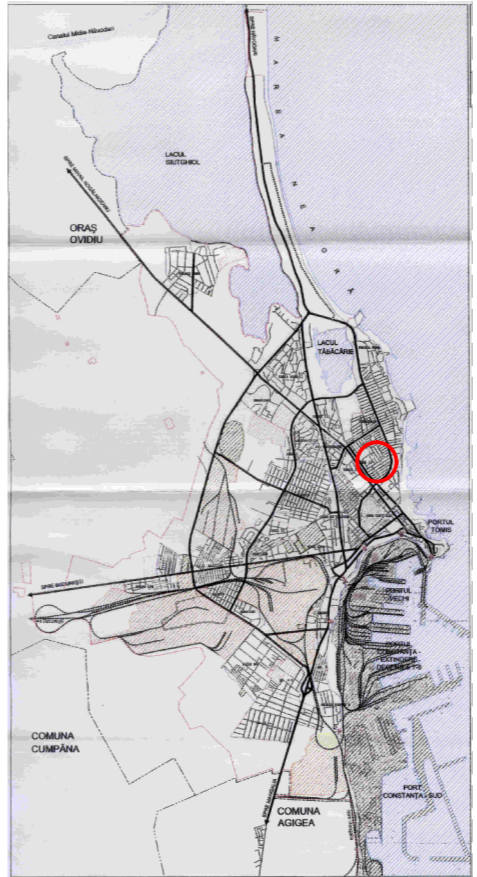


UTR 3d



LEGENDA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

- ① GRĂDINIȚA NR. 8
- ② ȘCOALA GIMNAZIALĂ „NICOLAE IORGA”
- ③ GIMNAZIUL COLEGIULUI NAȚIONAL „MIRCEA CEL BĂTRÂN”
- ④ MUFTIATUL CULTULUI MUSULMAN
- ⑤ PIAȚA TOMIS II
- ⑥ PROFI MARKET
- ⑦ CABINETE MEDICALE
- ⑧ FARMACII
- ⑨ ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
- ⑩ SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ CONSTANȚA
- ⑪ BISERICA SFINȚII ARHANGHELI MIHAIL ȘI GAVRIIL
- ⑫ MIC COMERȚ
- ⑬ BISERICĂ ADVENTISTĂ
- ⑭ U.J.C.M. CONSTANȚA
- ⑮ DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ

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 A II-A |
| | STRĂZI CATEGORIA A III-A |

LEGENDA P.U.G.

| | |
|--|---|
| | ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL - ZRE |
| | ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ZRL 2A |
| | ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ZRL 4 |
| | ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE |

nr. înregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008
cod unic RO 1453786 secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|------------------------|
| FAZA Phase | SEF PROIECT Master Designer | arh. IGNIS DUVAGI | |
| P.U.Z. preliminar | PROIECTAT Designer | arh. NARCIS GELAL | |
| BENEFICIAR Purchaser | S.C. SIGMA PREMIUM S.A. | | DATA Date |
| | | | 6 - III 2019 |
| PROIECT Project | PLAN URBANISTIC ZONAL | | NR. PR. Project no. |
| | | | 6/ 2019 |
| AMPLASAMENT Site | CONSTANȚA, STR. NICOLAE IORGA 20 | | SCARA Scale |
| | | | 1/2000 |
| 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.
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. |
| | LIMITELE ZONELOR DE REGLEMENTARE EXISTENTE ÎN INTERIORUL ZONEI STUDIATE |
| | ZONA AFERENTĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE |
| | ADMINISTRAȚIE ȘI SERVICII PUBLICE |
| | SĂNĂTATE |
| | COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ |
| | ZONA AFERENTĂ LOCUINȚELOR P+2-10 |
| | ZONA AFERENTĂ LOCUINȚELOR P, P+1 |
| | CONTURUL ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ISTORICĂ |
| | ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ A MONUMENTULUI ISTORIC - SIT URBAN COD CT-II-s-B-02821 |
| | MONUMENT ISTORIC - SIT URBAN COD CT-II-s-B-02821 |
| | SPAȚII VERZI AMENAJATE |
| | CIRCULAȚIE CAROSABILĂ |
| | DISFUNCȚIONALITĂȚI |
| | CIRCULAȚIE PIETONALĂ / TROTUARE |

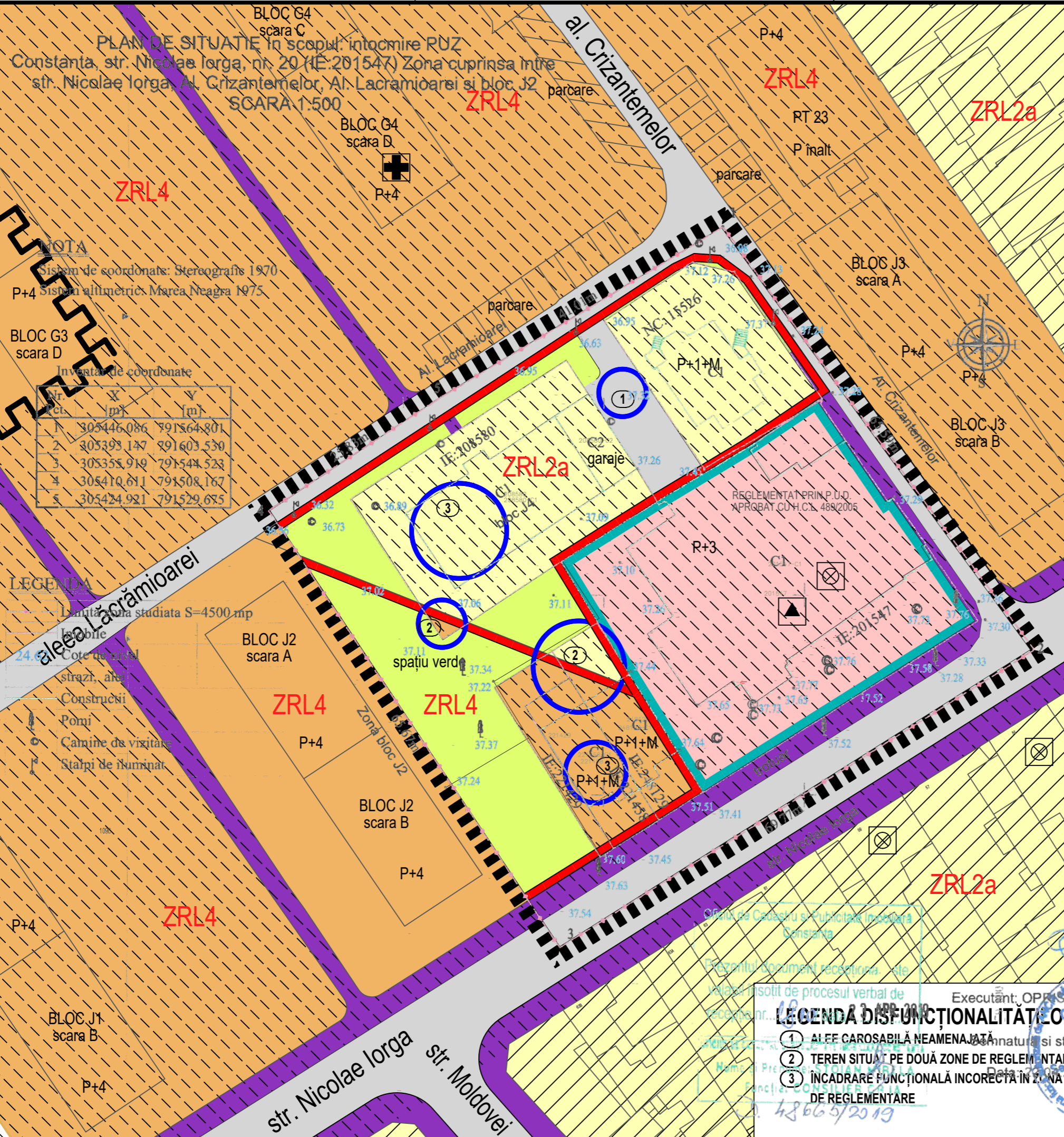
BILANȚ TERITORIAL

| Nr. crt. | ZONE FUNCȚIONALE | mp | % |
|----------|--|---------------------|----------------|
| 1. | ZONA AFERENTĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE | 1329 | 30 |
| 2. | ZONA DE LOCUINȚE, DIN CARE: LOCUINȚE P+3-10 LOCUINȚE P, P+1, P+2 | 2449 1585 864 | 54 35 19 |
| 4. | ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ | 478 | 11 |
| 5. | ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ / TROTUARE | 244 | 5 |
| TOTAL | | 4500 | 100 |

nr. înregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008
cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| FAZA Phase | SEF PROIECT Master Designer | arh. NARCIS GELAL |
| P.U.Z. preliminar | PROIECTAT Designer | arh. IGNIS DUVAGI |
| BENEFICIAR Purchaser | S.C. SIGMA PREMIUM S.A. | |
| DATA | 6 - III 2019 | |
| PROIECT Project | PLAN URBANISTIC ZONAL | |
| NR. PR. Project no. | 6/ 2019 | |
| AMPLASAMENT Site | CONSTANȚA, STR. NICOLAE IORGA 20 | |
| SCARA Scale | 1/500 | |
| TITLUL PLANȘEI Plan description: | SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI PRIORITĂȚI | |
| NR. PL. Plan no. | P2 | |



Executant: OPRISAN VASILE

LEGENDA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR

- 1 ALTE CAROSABILĂ NEAMENAJATĂ
- 2 TEREN SITUAT PE DOUĂ ZONE DE REGLEMENTARE
- 3 ÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ INCORECTĂ ÎN ZONA DE REGLEMENTARE

48665/2019

Ing. OPRISAN VASILE

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 DE SITUATIE In scopul: intocmire PUZ
 Constanta, str. Nicolae Iorga, nr. 20 (IE:201547) Zona cuprinsa intre
 str. Nicolae Iorga, Al. Crizantemelor, Al. Lacramioarei si bloc J2
 SCARA 1:500

ZRL4

ZRL4

ZRL4

ZRL2a

NOTA

Sistem de coordonate: Stereografic 1970
 Sistem altimetric: Marea Neagra 1975

BLOC G3
scara D

Inventar de coordonate

| Nr. Pct. | X [m] | Y [m] |
|----------|------------|------------|
| 1 | 305446.086 | 791564.801 |
| 2 | 305393.147 | 791603.530 |
| 3 | 305355.919 | 791544.523 |
| 4 | 305410.611 | 791508.167 |
| 5 | 305424.921 | 791529.675 |

LEGENDA

- Limita zona studiată S=4500 mp
- Imobile
- Cote de nivel strazi, alei
- Constructii
- Pomi
- Camine de vizitare
- Stalpi de iluminat

BLOC G4 scara C
 BLOC G4 scara D
 al. Crizantemelor
 parcare

PT 23

BLOC J3 scara A



BLOC J3 scara B

BLOC J2 scara A

ZRL4

BLOC J2 scara B

ZRL4

BLOC J1 scara B

str. Nicolae Iorga

str. Moldovei

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Constanta

Prezentul document receptionat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 1810/ data 23 APR. 2019

Nume și Prenume: STOIAN MIRLA
Funcție: CONSILIER CRUA

18/06/2019

Executant: OPRISAN VASILE

Semnatura și stampila
Data: 22.04.2019



PLAN URBANISTIC ZONAL

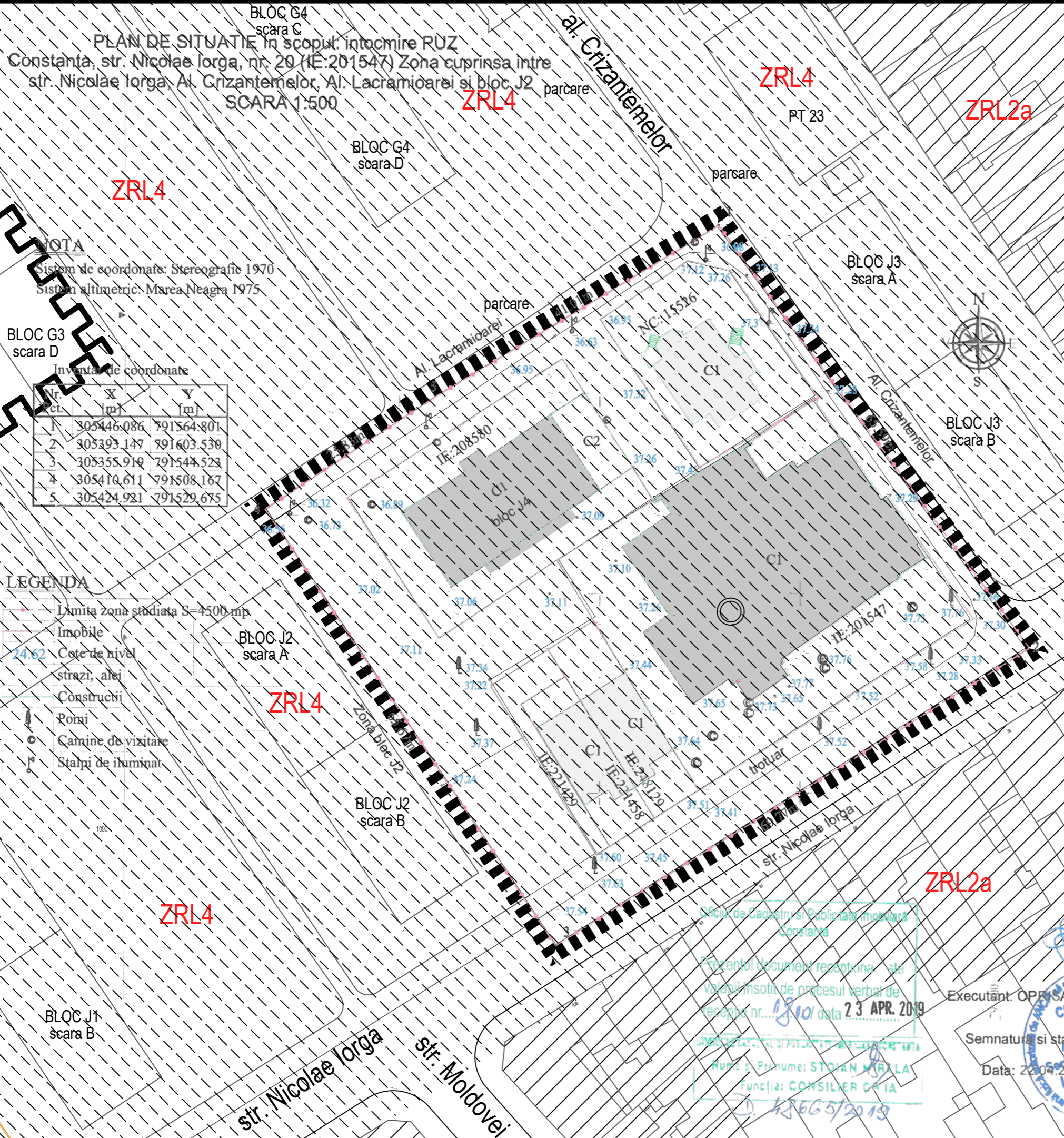
LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- DURABILĂ - ZIDĂRIE DE CĂRĂMIDĂ SAU BETON CU PLANȘEE DE BETON
- SEMIDURABILĂ - ZIDĂRIE DE CĂRĂMIDĂ CU PLANȘEE DE LEMN
- NEDURABILĂ - PAIANTĂ, CHIRPICI, LEMN
- BUNĂ
- MADIOCRĂ
- REA



| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| FAZA Phase | SEF PROIECT Master Designer | arh. NARCIS GELAL | |
| P.U.Z. preliminar | PROIECTAT Designer | arh. IGNIS DUVAGI | |
| BENEFICIAR Purchaser | S.C. SIGMA PREMIUM S.A. | | DATA Date 6 - III 2019 |
| PROIECT Project | PLAN URBANISTIC ZONAL | | NR. PR. Project no. 6/ 2019 |
| AMPLASAMENT Site | CONSTANȚA, STR. NICOLAE IORGA 20 | | SCARA Scale 1/500 |
| TITLUL PLANȘEI Plan description: | ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT | | NR. PL. Plan no. P3 |

Accest document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L.
 Orice folosire, reproducere, distribuire, publicare și expunere nu sunt permise fara acordul proprietarului.
 The 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.



PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

| | |
|--|---|
| | CONTURUL ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ISTORICĂ |
| | ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ A MONUMENTULUI ISTORIC - SIT URBAN COD CT-II-s-B-02821 |
| | MONUMENT ISTORIC - SIT URBAN COD CT-II-s-B-02821 |
| | 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 ISTORICĂ |
| | CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ |
| | CLĂDIRI CU VALOARE AMBIENTALĂ |

nr. inregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008
 cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
 Unirii 19A 900532 Constanta

all arhitectura

| | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------|------------------------|
| FAZA Phase | SEF PROIECT Master Designer | arh. NARCIS GELAL | |
| P.U.Z. preliminar | PROIECTAT Designer | arh. IGNIS DUVAGI | |
| BENEFICIAR Purchaser | S.C. SIGMA PREMIUM S.A. | | DATA Date |
| PROIECT Project | PLAN URBANISTIC ZONAL | | NR. PR. Project no. |
| AMPLASAMENT Site | CONSTANȚA, STR. NICOLAE IORGA 20 | | SCARA Scale |
| TITLUL PLANȘEI Plan description: | ANALIZA CLĂDIRILOR DIN ZONA PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ | | NR. PL. Plan no. |
| Executant: OPRISAN VASILE | | | |
| Semnatura și stampila | | | |
| Data: 22.04.2019 | | | |

Stampa: **CERTIFICAT DE AUTENTICITATE** CATEGORIA D aplicat în scopul asigurării integrității și autenticității lucrărilor de arhitectură și urbanism.

Funcție: **CONSILIER CRITIC**

Număr de înregistrare: **18/101** data: **23 APR. 2019**

Funcție: **CONSILIER CRITIC**

Număr de înregistrare: **18/101** data: **23 APR. 2019**

PLAN DE SITUATIE In scopul: intocmire PUZ
 Constanta, str. Nicolae Iorga, nr. 20 (IE:201547) Zona cuprinsa intre
 str. Nicolae Iorga, Al. Crizantemelor, Al. Lacramioarei si bloc J2
 SCARA 1:500

ZRL4

BLOC G4
scara D

ZRL4

ZRL4

PT 23

ZRL2a

NOTA

Sistem de coordonate: Stereografic 1970
 Sistem altimetric: Marea Neagra 1975

BLOC G3
scara D

Inventar de coordonate

| Nr. Pct. | X [m] | Y [m] |
|----------|------------|------------|
| 1 | 305446.086 | 791564.801 |
| 2 | 305393.147 | 791603.530 |
| 3 | 305355.919 | 791544.523 |
| 4 | 305410.611 | 791508.167 |
| 5 | 305424.921 | 791529.675 |

LEGENDA

- Limita zona studiată S=4500 mp
- Imobile
- Cote de nivel strazi, alei
- Constructii
- Pomi
- Camine de vizitare
- Stalpi de iluminat

BLOC J2
scara A

ZRL4

BLOC J2
scara B

ZRL4

BLOC J1
scara B

str. Nicolae Iorga

str. Moldovei

al. Crizantemelor

parcare

parcare

BLOC J3
scara A

BLOC J3
scara B



f1

±0.00

-2.00

-3.50

-9.00

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

| | |
|--|---|
| | LIMITA ZONEI STUDIATE |
| | FORAJ HIDROGEOLOGIC |
| | UMPLUTURĂ DE PĂMÂNT |
| | LOESS GALBEN |
| | COMPLEX ARGILOS FORMAT DIN ARGILE PRĂFOASE ȘI ARGILE CAFENII, CAFENII ROSCATE CU CONCRETII CALCAROASE ȘI PRAFURI ARGILOASE GĂLBUI |
| | ARGILĂ CAFENIE SAU CAFENIU ROȘCĂTĂ |
| | NIVEL HIDROSTATIC |
| | COTĂ DE NIVEL |

all architectura
nr. inregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008
 cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
 Unirii 19A 900532 Constanta

| | | |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| FAZA Phase | SEF PROIECT Master Designer | arh. NARCIS GELAL |
| P.U.Z. preliminar | PROIECTAT Designer | arh. IGNIS DUVAGI |
| BENEFICIAR Purchaser | S.C. SIGMA PREMIUM S.A. | |
| DATA Date | 6 - III 2019 | |
| PROIECT Project | PLAN URBANISTIC ZONAL | |
| NR. PR. Project no. | 6/ 2019 | |
| AMPLASAMENT Site | CONSTANȚA, STR. NICOLAE IORGA 20 | |
| SCARA Scale | 1/500 | |
| TITLUL PLANȘEI Plan description: | ANALIZA GEOTEHNICA | |
| NR. PL. Plan no. | P5 | |

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Constanta

Prezentul document receptionat este
 valabil însoțit de procesul verbal de
 recepție nr. 1810/ data 23 APR. 2019

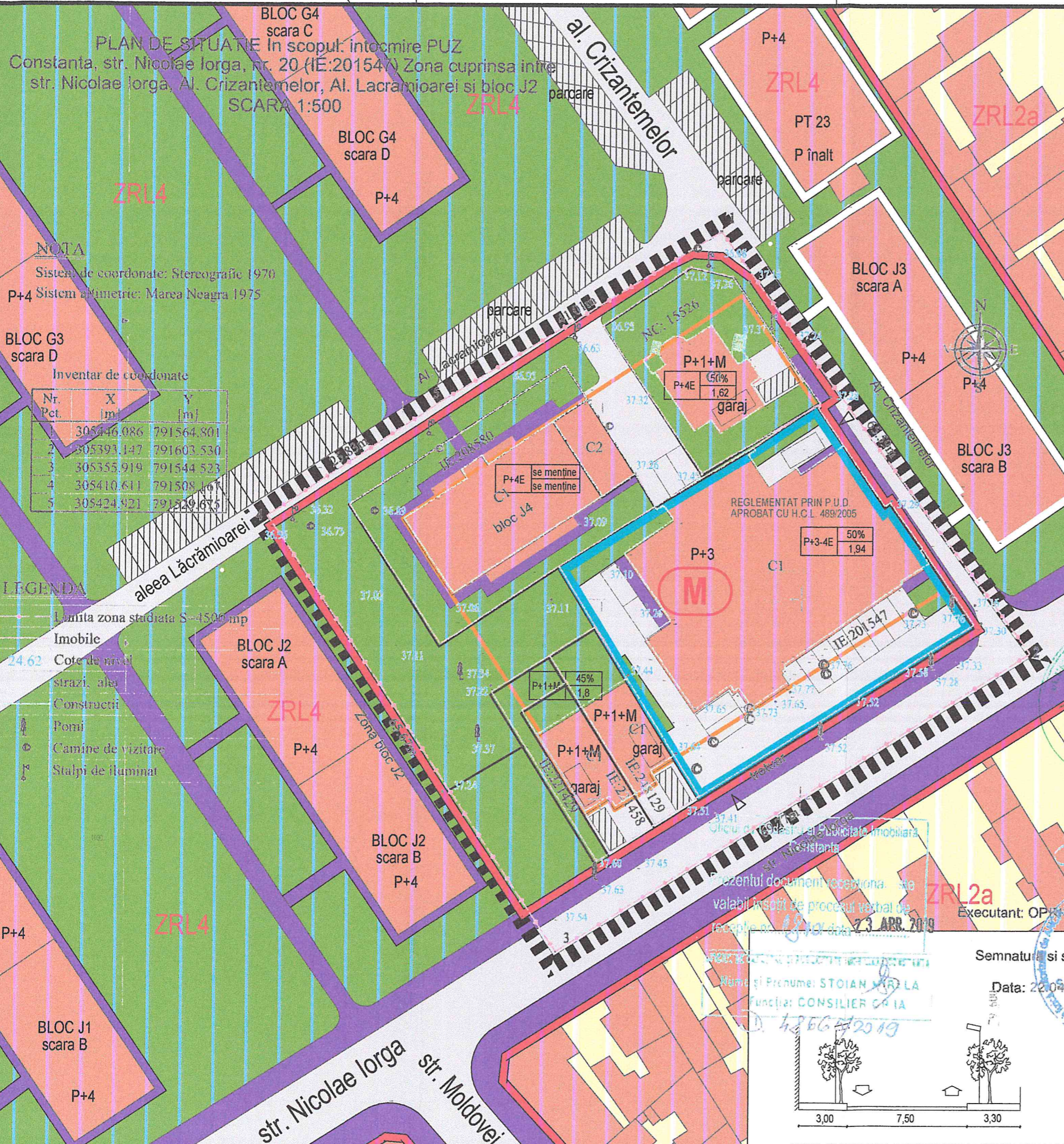
Nume și Prenume: STOIAN MIRLA
 Funcție: CONSILIER CRUA
 43665/2019

Executant: OPRISAN VASILE

Semnatura și stampila
 Data: 22.04.2019



Accest document este proprietatea s.c. ALL ARCHITECTURA 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 ARCHITECTURA 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. | M - ZONĂ DE FUNCȚIUNI MIXTE | 3782 | 84 |
| 2. | ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ | 474 | 11 |
| 3. | ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORĂ | 244 | 5 |
| TOTAL | | 4500 | 100 |

BILANȚ SPAȚII VERZI

| Nr. crt. | TIPUL DE PROPRIETATE | mp | % |
|----------|--|------|-------|
| 1. | DOMENIU PUBLIC | 850 | 58,3 |
| 2. | DOMENIU PRIVAT | 0 | 0 |
| 3. | PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE - MINIMUM 30% DIN SUPRAFAȚA | 608 | 41,7 |
| TOTAL | | 1458 | 100,0 |

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

| | |
|--|---|
| | LIMITA ZONEI STUDIATE |
| | LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z. |
| | LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE - ZONA MIXTĂ - LOCUINȚE, COMERT, SERVICII, SĂNĂTATE, BIROURI |
| | ZONĂ DE PARCURI ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE |
| | ZONĂ DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ |
| | ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORĂ/AMENAJĂRI DIVERSE (MOBIILIER URBAN, PLANTĂȚII, TROTUARE, ETC.) |
| | PROPUNERE ALINIERE CONSTRUCȚII |
| | CONSTRUCȚII EXISTENTE MENȚINUTE |
| | REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM |
| | MONUMENT ISTORIC - SIT URBAN COD CT-II-s-B-02821 |
| | ACCESURI LA CONSTRUCȚII |
| | PARCAJE |
| | ACCESURI ALEI CAROSABILE INTERIOARE |
| | ACCESURI GARAJE |

ZONE PROTEJATE
ÎNTREG TERITORIUL STUDIAT SE AFLĂ ÎN ZONA PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ A MONUMENTULUI - SIT URBAN COD CT-II-s-B-02821

nr. înregistrare: 113.906/2002 tel. 0040 241 698 008
cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 300532 Constanta

all arhitectura

| | | | |
|----------------------------------|---|-------------------|-----------------------------|
| FAZA Phase | SEF PROIECT Master Designer | arh. NARCIS GELAL | |
| P.U.Z. preliminar | PROIECTAT Designer | arh. IGNIS DUVAGI | |
| BENEFICIAR Purchaser | S.C. SIGMA PREMIUM S.A. | | DATA Date 6 - III 2019 |
| PROIECT Project | PLAN URBANISTIC ZONAL | | NR. PR. Project no. 6/ 2019 |
| AMPLASAMENT Site | CONSTANȚA, STR. NICOLAE IORGA 20 | | SCARA Scale 1/500 |
| TITLUL PLANȘEI Plan description: | REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE | | NR. PL. Plan no. P6 |

Executant: OPRISAN VASILE
Semnatura si stampila
Data: 22.04.2019
Nume și Prenume: STOIAN MARIANA
Funcția: CONSILIER CĂLĂUZĂ

PLAN DE SITUATIE in scopul: intocmire PUZ
 Constanta, str. Nicolae Iorga, nr. 20 (IE:201547) Zona cuprinsa intre
 str. Nicolae Iorga, Al. Crizantemelor, Al. Lacramioarei si bloc J2
 SCARA 1: 1:500

ZRL4

ZRL4

ZRL2A

NOTA

Sistem de coordonate: Stereografic 1970
 Sistem altimetric: Marea Neagra 1975

BLOC G3
 SCARA D

Inventar de coordonate

| Nr. Pct. | X [m] | Y [m] |
|----------|------------|------------|
| 1 | 305446.086 | 791564.801 |
| 2 | 305393.147 | 791603.530 |
| 3 | 305355.919 | 791544.523 |
| 4 | 305410.611 | 791508.167 |
| 5 | 305424.921 | 791529.675 |

LEGENDA

- Limita zona studiată S=4500 mp
- Imobile
- Cote de nivel strazi, alei
- Constructii
- Pomi
- Camine de vizitare
- Stalpi de iluminat

BLOC J2
 scara A

ZRL4

BLOC J2
 scara B

ZRL4

BLOC J1
 scara B

al. Crizantemelor

str. Nicolae Iorga

str. Moldovei

PT 23

BLOC J3
 SCARA A

BLOC J3
 scara B

ZRL2a

Executant: OPRISAN VASILE

Semnatura si stampila
 Data: 22.04.2019

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
 Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1810/ data 23 APR. 2019
 Nume si Prenume: STOIAN MIRLA
 Functie: CONSILIER CRUA
 43665/2019



PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- ALIMENTARE CU APĂ**
- CONDUCTE DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ EXISTENTE
- CANALIZARE**
- CANALE MENAJERE EXISTENTE Dn = 500 mm B
- CANALE MENAJERE EXISTENTE Dn = 250 mm AZB
- CANALE PLUVIALE EXISTENTE

all architectura
 nr. inregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008
 cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
 Unirii 19A 900532 Constanta

| | | |
|----------------------------------|---|-------------------|
| FAZA Phase | SEF PROIECT Master Designer | arh. NARCIS GELAL |
| P.U.Z. preliminar | PROIECTAT Designer | arh. IGNIS DUVAGI |
| BENEFICIAR Purchaser | S.C. SIGMA PREMIUM S.A. | |
| PROIECT Project | PLAN URBANISTIC ZONAL | |
| AMPLASAMENT Site | CONSTANTA, STR. NICOLAE IORGA 20 | |
| TITLUL PLANSEI Plan description: | ECHIPARE EDILITARA: ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE | |
| DATA Date | 6 - III 2019 | |
| NR. PR. Project no. | 6/ 2019 | |
| SCARA Scale | 1/500 | |
| NR. PL. Plan no. | P7 | |

Orice folosire, reproducere, distributie, publicare si expunere nu sunt permise fara acordul proprietarului.
 The 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.

PLAN DE SITUATIE in scopul: intocmire PUZ
 Constanta, str. Nicolae Iorga, nr. 20 (IE:201547) Zona cuprinsa intre
 str. Nicolae Iorga, Al. Crizantemelor, Al. Lacramioarei si bloc J2

SCARA 1:500
 BLOC G4 scara D

ZRL4

ZRL4

ZRL4

ZRL2a

PT 23

CTE

BLOC J3 scara A

BLOC J3 scara B

BLOC G3 scara D

NOTA

Sistem de coordonate: Stereografic 1970
 Sistem altimetric: Marea Neagra 1975

Inventar de coordonate

| Nr. Pct. | X [m] | Y [m] |
|----------|------------|------------|
| 1 | 305446.086 | 791564.801 |
| 2 | 305393.147 | 791603.510 |
| 3 | 305335.919 | 791544.523 |
| 4 | 305410.611 | 791508.167 |
| 5 | 305424.921 | 791529.675 |

BLOC J2 scara A

ZRL4

BLOC J2 scara B

LEGENDA

- Limita zona studiată S=4500 mp
- Imobile
- 24.62 Cote de nivel
- strazi, alei
- Constructii
- Pomi
- Camine de vizitare
- Stalpi de iluminat

ZRL4

BLOC J1 scara B

str. Nicolae Iorga

str. Moldovei

al. Crizantemelor

Al. Lacramioarei

al. Crizantemelor

C1 bloc J4

C1

C1

C1

C1

C1

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliară Constanta

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1810/ data 23 APR. 2019

Nume si Prenume: STOIAN MIRLA
 Functie: CONSILIER CRPIA

18/06/2019

Executant: OPRISAN VASILE

Semnatura si stampila

Data: 22.04.2019



PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

| | |
|--------------------------|--|
| | LIMITA ZONEI STUDIATE |
| REȚELE ELECTRICE | |
| | LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ-AERIANĂ DE MEDIE TENSIUNE EXISTENTĂ 110 KV |
| | LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ-AERIANĂ DE MEDIE TENSIUNE EXISTENTĂ 10 KV |
| | LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ-AERIANĂ DE JOASĂ TENSIUNE EXISTENTĂ 0,4 KV |
| | PC POST DE TRANSFORMARE ÎN CONTAINER EXISTENT |
| REȚELE TELEFONICE | |
| | TRASEU TELEFONIC URBAN EXISTENT |
| | CTA C.T.A. EXISTENTĂ |
| REȚELE TERMICE | |
| | REȚEA TERMICĂ SUBTERANĂ EXISTENTĂ |
| | CTE CENTRALĂ TERMICĂ EXISTENTĂ |
| REȚELE GAZE | |
| | CONDUCTĂ GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSĂ Q2-2 BAR EXISTENTĂ |

nr. inregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008
 cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
 Unirii 19A 900532 Constanta

all arhitectura

| | | | |
|----------------------------------|---|-------------------|-----------------------------|
| FAZA Phase | SEF PROIECT Master Designer | arh. NARCIS GELAL | |
| P.U.Z. preliminar | PROIECTAT Designer | arh. IGNIS DUVAGI | |
| BENEFICIAR Purchaser | S.C. SIGMA PREMIUM S.A. | | DATA Date 6 - III 2019 |
| PROIECT Project | PLAN URBANISTIC ZONAL | | NR. PR. Project no. 6/ 2019 |
| AMPLASAMENT Site | CONSTANȚA, STR. NICOLAE IORGA 20 | | SCARA Scale 1/500 |
| TITLUL PLANȘEI Plan description: | ECHIPARE EDILITARA: ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA, TERMICA, TELEFONIE, GAZE, ETC. | | NR. PL. Plan no. P8 |

Acest document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L.
 Orice folosire, reproducere, distributie, publicare si expunere nu sunt permise fara 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 DE SITUATIE in scopul: intocmire PUZ
 Constanta, str. Nicolae Iorga, nr. 20 (IE:201547) Zona cuprinsa intre
 str. Nicolae Iorga, Al. Crizantemelor, Al. Lacramioarei si bloc J2

SCARA 1:500
 BLOC G4 scara D

ZRL4

NOTA

Sistem de coordonate: Stereografic 1970
 Sistem altimetric: Marea Neagra 1975

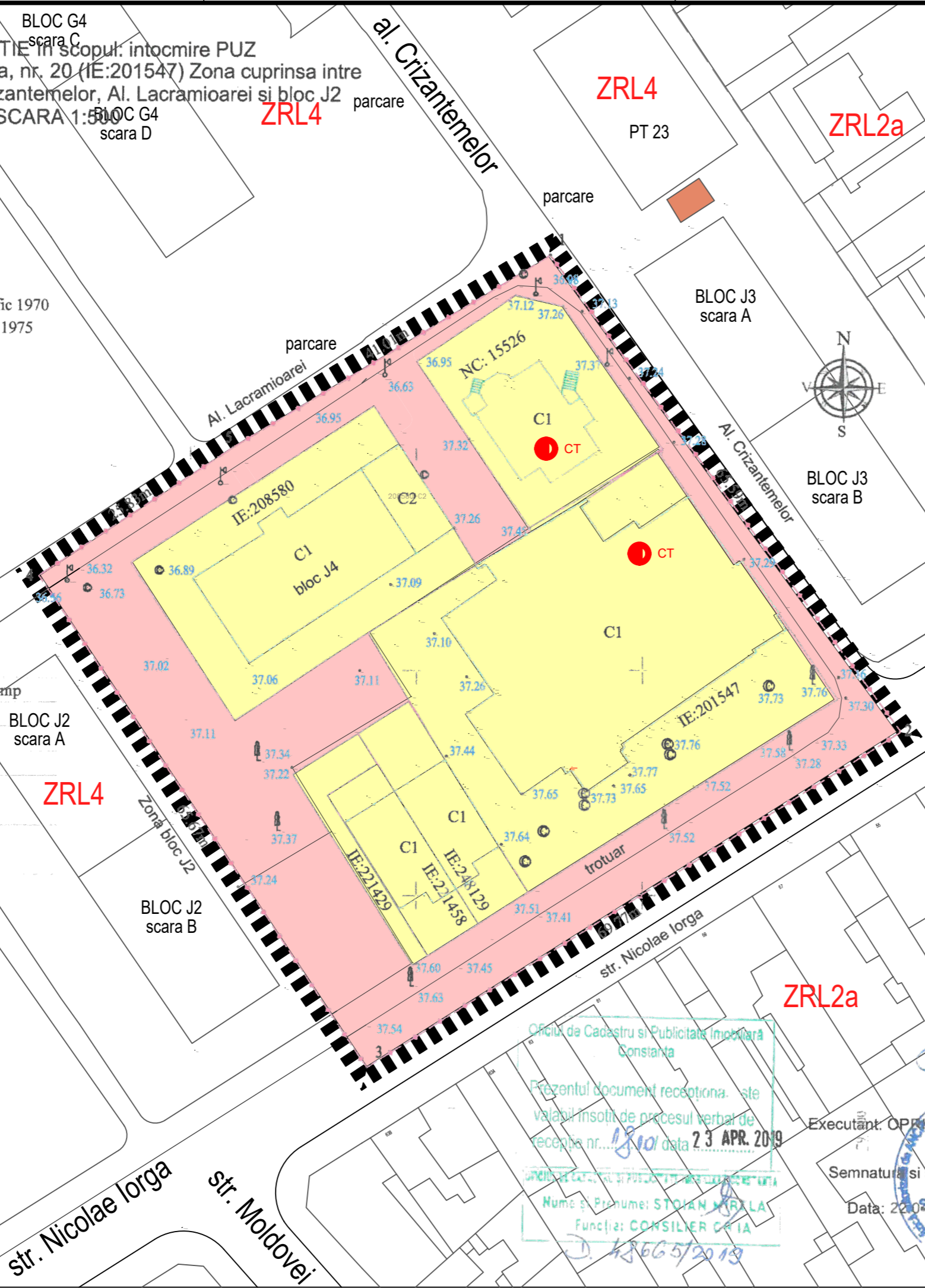
BLOC G3
 scara D

Inventar de coordonate

| Nr. Pct. | X [m] | Y [m] |
|----------|------------|------------|
| 1 | 305446.086 | 791564.801 |
| 2 | 305393.147 | 791603.530 |
| 3 | 305355.919 | 791544.523 |
| 4 | 305410.611 | 791508.167 |
| 5 | 305424.921 | 791529.675 |

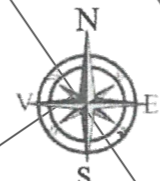
LEGENDA

- Limita zona studiată S=4500 mp
- Imobile
- Cote de nivel strazi, alei
- Constructii
- Pomi
- Camine de vizitare
- Stalpi de iluminat



ZRL4

ZRL2a



BLOC J3
 scara B

BLOC J2
 scara A

BLOC J2
 scara B

ZRL4

ZRL2a

BLOC J1
 scara B

str. Nicolae Iorga

str. Moldovei

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
 Presentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1810/ data 23 APR. 2019
 Nume si Prenume: STOIAN MIRLA
 Functie: CONSILIER CRITIC
 D. 45665/2019

Executant: OPRISAN VASILE
 Semnatura si stampila
 Data: 22.04.2019



PLAN URBANISTIC ZONAL

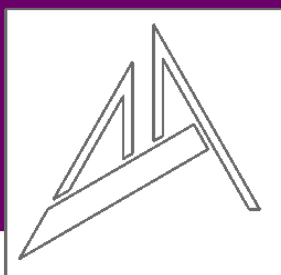
LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR**
 - TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC DE INTERES NATIONAL SAU AL UNITATII ADMINISTRATIV-TERITORIALE
 - TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL STATULUI SAU AL UNITATII ADMINISTRATIV TERITORIALE
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- CIRCULATIJA TERENURILOR**
 - NU SE SCHIMBA REGIMUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR
- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE**
 - FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE
 - SANATATE
 - COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA
 - CENTRALA TERMICA

all architectura
 nr. inregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008
 cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
 Unirii 19A 900532 Constanta

| | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|-----------------------------|
| FAZA Phase | SEF PROIECT Master Designer | arh. NARCIS GELAL | |
| P.U.Z. preliminar | PROIECTAT Designer | arh. IGNIS DUVAGI | |
| BENEFICIAR Purchaser | S.C. SIGMA PREMIUM S.A. | | DATA Date 6 - III 2019 |
| PROIECT Project | PLAN URBANISTIC ZONAL | | NR. PR. Project no. 6/ 2019 |
| AMPLASAMENT Site | CONSTANTA, STR. NICOLAE IORGA 20 | | SCARA Scale 1/500 |
| TITLUL PLANSEI 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, distributie, publicare si expunere nu sunt permise fara 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.



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

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 M.L.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 M.L.P.A.T. 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, aleea Crizantemelor, aleea 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 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 metri, 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 1,5 metri 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.

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

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 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.

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

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;
- 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 aleea Lăcrămioarei, construcțiile își vor menține alinierea existentă.
- față de aleea 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

Față 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 O.M.S. 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 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:

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

Regimul de înălțime maxim propus = se menține.

- 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 aceluiasi stil arhitectural, al aceluiasi 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 metri 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** metri 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 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;
- 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