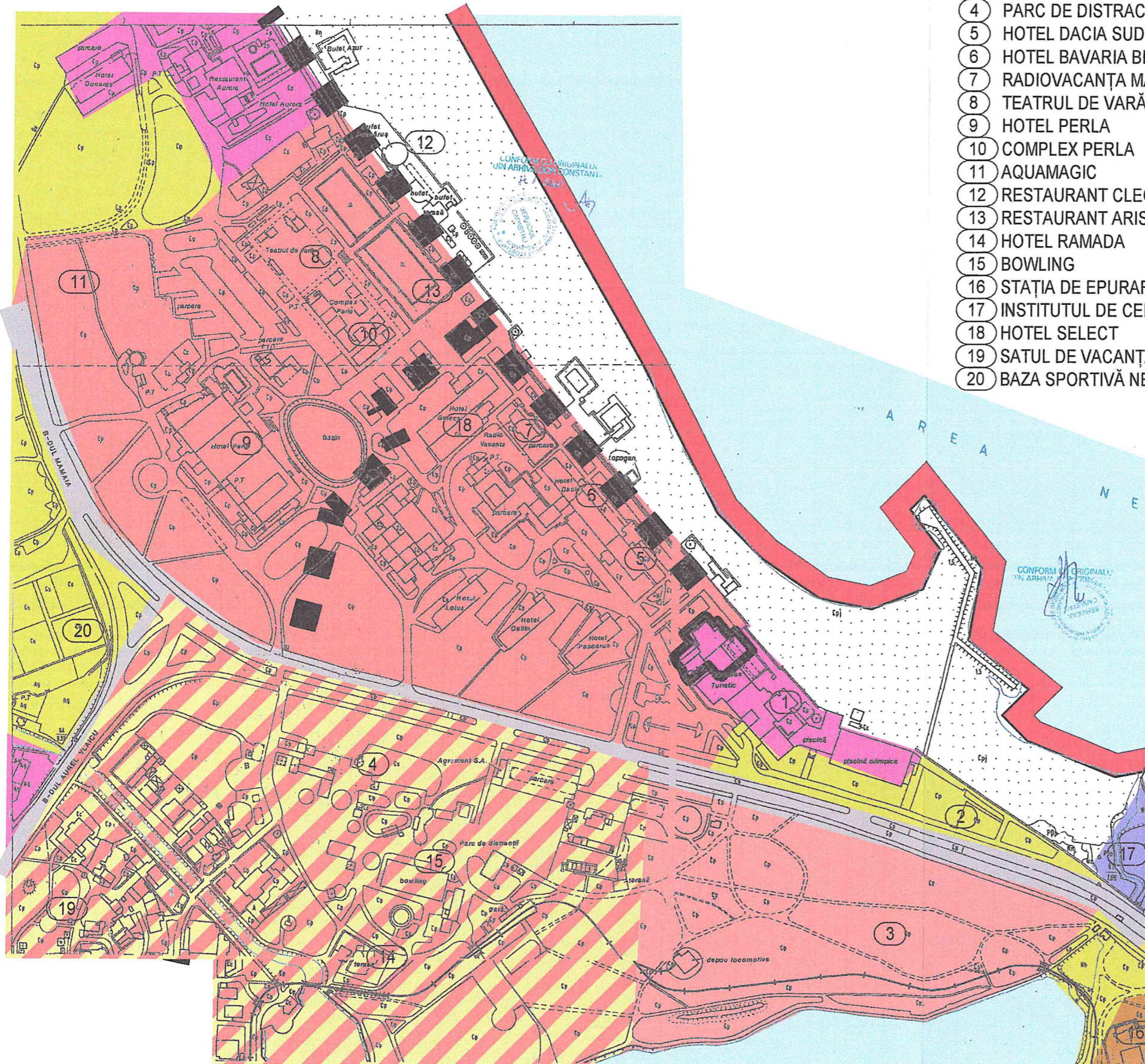


LEGENDA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE:

- 1 HOTEL PARC
- 2 HOTEL MALIBU
- 3 PAVILION EXPOZIȚIONAL
- 4 PARC DE DISTRAȚII „LUNA PARC”
- 5 HOTEL DACIA SUD
- 6 HOTEL BAVARIA BLU
- 7 RADIOVACANȚA MAMAIA
- 8 TEATRUL DE VARĂ
- 9 HOTEL PERLA
- 10 COMPLEX PERLA
- 11 AQUAMAGIC
- 12 RESTAURANT CLEOPATRA
- 13 RESTAURANT ARISTOCRAT
- 14 HOTEL RAMADA
- 15 BOWLING
- 16 STAȚIA DE EPURARE R.A.J.A.
- 17 INSTITUTUL DE CERCETĂRI MARINE
- 18 HOTEL SELECT
- 19 SATUL DE VACANȚĂ
- 20 BAZA SPORTIVĂ NEPTUN



PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTĂRI P.U.G. PREVĂZUTE PENTRU ZONĂ

	LIMITA ZONEI PROPUSE SPRE A FI STUDIATĂ
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
	AMPLASAMENTE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE
	STRĂZI CATEGORIA I
	TRASEE PIETONALE MAJORE

LEGENDA P.U.G.

	LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN
	CENTRU CU ECHIPAMENTE DE INTERES MUNICIPAL
	DOTĂRI PENTRU TURISM, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
	ZONA DE PARCURI, RECREERE, AGREMENT ȘI SPORT
	DOTĂRI PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT, INSTITUȚII DE CERCETARE
	ZONA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE
	APE
	PLAJĂ

all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. PARC MAMAIA NORD S.R.L.		DATA Date
			12-III 2018
PROIECT Project	REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRA-ETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR		NR. PR. Project no.
			54/ 2017
AMPLASAMENT Site	MAMAIA, ZONA COMPLEX HOTELIER „PARC”		SCARA Scale
			1/5000
TITLUL PLANSEI Plan description:	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII		NR. PL. Plan no.
			P1

MAREA NEAGRĂ

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:200

Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) - reglementare teren in vederea supraetajarii si diversificarii functiunilor pentru terenul delimitat de Promenada la Nord, Alee Acces la Est, Bulevardul Mamaia la Sud si Alee Acces la Vest, Statiunea Mamaia, Zona Restaurant Parc, Lot 1, UAT Constanta.

PLAJĂ

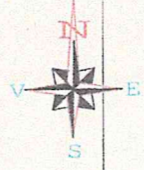
INVENTAR DE COORDONATE

Limite P.U.Z.

Pct.	X[m]	Y[m]
1	308559.534	790578.418
2	308671.560	790608.282
3	308712.560	790659.215
4	308708.270	790682.730
5	308692.610	790689.880
6	308694.690	790674.020
7	308694.870	790674.240
8	308670.770	790694.130
9	308668.700	790690.630
10	308395.600	790752.750
11	308596.899	790757.875
12	308595.730	790760.080
13	308594.370	790763.888
14	308589.140	790778.460
15	308587.464	790782.793
16	308586.730	790784.690
17	308586.080	790788.020
18	308592.710	790797.470
19	308591.980	790800.630
20	308581.650	790797.600
21	308562.086	790850.230
22	308548.009	790845.064
23	308505.977	790829.705
24	308491.134	790824.239

Suprafata contur = 28710 mp

- LEGENDA:
- 2.18 - Cota punct
 - Limite imobile
 - 228770 - Identificator electronic
 - Copac



Sistem de proiectie: STEREOGRAFICA 1970
Sistem de referinta altimetric: MAREA NEAGRA 1975



Intocmit:
Ing. Valculescu Adrian

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
STRUCTURA CLĂDIRILOR	
	DURABILĂ - ZIDĂRIE DE CĂRĂMIDĂ SAU BETON CU PLANŞEE DE BETON
	SEMIDURABILĂ - ZIDĂRIE DE CĂRĂMIDĂ CU PLANŞEE DE LEMN
	NEDURABILĂ - PAIANTĂ, CHIRPICI, LEMN
STAREA CLĂDIRILOR	
	BUNĂ
	MEDIOCRĂ
	REA

nr. inregistrare J13/508/2002 tel. 0040 241 698 008
cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
Unii 19A, 90532, Constanta

all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. PARC MAMAIA NORD S.R.L.		DATA Date
			12-III 2018
PROIECT Project	REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRA-ETAJĂRII ŞI DIVERSIFICĂRII FUNCŢIUNILOR		NR. PR. Project no.
			54/ 2017
AMPLASAMENT Site	MAMAIA, ZONA COMPLEX HOTELIER „PARC”		SCARA Scale
			1/1000
TITLUL PLANŞEI Plan description:	ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT		NR. PL. Plan no.
			P3

Acest document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L.
Orice folosire, reproducere, distribuire, publicare si expunere nu sunt permise fara 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.

MAREA NEAGRĂ

PLAN DE SITUATIE
Scara 1:200

Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) – reglementare teren in vederea supraetajarii si diversificarii functiunilor pentru terenul delimitat de Promenada la Nord, Alee Acces la Est, Bulevardul Mamaia la Sud si Alee Acces la Vest, Statiunea Mamaia, Zona Restaurant Parc, Lot 1, UAT Constanta.

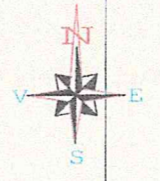
PLAJĂ

INVENTAR DE COORDONATE
Limita P.U.Z.

Pct.	X[m]	Y[m]
1	308559.534	790570.418
2	308671.560	790608.262
3	308712.560	790659.215
4	308708.270	790662.790
5	308689.610	790669.960
6	308694.690	790674.020
7	308694.870	790674.240
8	308870.770	790694.130
9	308868.760	790690.630
10	308398.600	790752.750
11	308596.090	790757.875
12	308595.730	790660.080
13	308594.370	790763.260
14	308589.140	790776.460
15	308597.484	790785.793
16	308586.730	790784.690
17	308596.060	790788.020
18	308592.710	790797.470
19	308591.990	790800.630
20	308581.650	790797.600
21	308562.086	790850.230
22	308546.990	790845.064
23	308505.977	790829.705
24	308491.134	790824.239

Suprafata contur = 28710 mp

- LEGENDA:
- 2.18 - Cota punct
 - Limita imobile
 - 228770 - Identificator electronic
 - Copac



Sistem de protectie : STEREOGRAFICA 1970
Sistem de referinta altimetric : MAREA NEAGRA 1975



Intocmit:
Ing. Valculescu Adrian

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	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: 113906/2002 tel. 0040 241 698 008
cod unic RO 1453786 secretariat@allarhitectura.ro
Unini 19A 900532 Constanta

all arhitectura

FAZA P.U.Z.	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. PARC MAMAIA NORD S.R.L.		DATA Date
			12-III 2018
PROIECT Project	REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRA-ETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR		NR. PR. Project no.
AMPLASAMENT Site	MAMAIA, ZONA COMPLEX HOTELIER „PARC”		SCARA Scale
			1/1000
TITLUL PLANȘEI Plan description:	ANALIZA CLĂDIRILOR DIN ZONA PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ		NR. PL. Plan no.
			P4

Acest document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
Orice folosire, reproducere, distribuire, publicare și expunere nu sunt permise fara 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.

MAREA NEAGRĂ

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:200

Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) - reglementare teren in vederea supraetajarii si diversificarii functiunilor pentru terenul delimitat de Promenada la Nord, Alee Acces la Est, Bulevardul Mamaia la Sud si Alee Acces la Vest, Statiunea Mamaia, Zona Restaurant Parc, Lot 1, UAT Constanta.

PLAJĂ

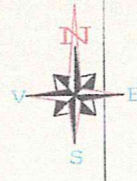
INVENTAR DE COORDONATE
Limita P.U.Z.

PeL	X[m]	Y[m]
1	308559.534	790578.418
2	308671.560	790808.282
3	308712.560	790659.215
4	308708.270	790662.790
5	308669.610	790669.980
6	308694.690	790674.020
7	308694.870	790674.240
8	308670.770	790694.130
9	308668.700	790690.630
10	308594.500	790752.750
11	308595.090	790757.875
12	308595.750	790820.080
13	308594.370	790763.590
14	308589.140	790770.460
15	308587.464	790782.793
16	308586.730	790784.690
17	308596.000	790789.020
18	308592.710	790797.470
19	308591.980	790800.830
20	308581.650	790797.600
21	308562.086	790850.230
22	308548.909	790845.064
23	308505.977	790829.705
24	308491.134	790824.239

Suprafata contur = 26710 mp

LEGENDA:

- 2.10 - Cota punct
- Limita imobile
- 228770 - Identificator electronic
- Copac



Sistem de proiectie : STEREOGRAFICA 1970
Sistem de referinta alimetric : MAREA NEAGRA 1975



Intocmit
Ing. Valculescu Adrian

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE

STRUCTURA LITOLOGICĂ

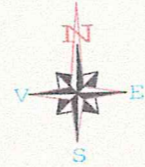
14,50 m GROSIME	COMPLEX NISIPOS ÎN CADRUL CĂRUIA POT APĂREA LENTILE DE NISIP FIN PRĂFOS CENUȘIU MĂLOS, CU GROSIMI VARIABILE
1 - 5 m GROSIME	ARGILĂ PRĂFOASĂ CAFENIE, UNEORI PRAF ARGILOS CAFENIU
4,50 m GROSIME	COMPLEX NISIPOS GALBEN
6 - 12 m GROSIME	COMPLEX NISIPOS CENUȘIU
10 - 16 m GROSIME	INTERCALAȚII DE NISIP PRĂFOS GALBEN, CU INTENSITĂȚI DIFERITE DE CIMENTARE
GROSIME NECUNOSCUTĂ	CALCAR
NH = -2,00 metri	NIVEL HIDROSTATIC

all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. PARC MAMAIA NORD S.R.L.	DATA Date	12-III 2018
PROIECT Project	REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRA-ETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR	NR. PR. Project no.	54/ 2017
AMPLASAMENT Site	MAMAIA, ZONA COMPLEX HOTELIER „PARC”	SCARA Scale	1/1000
TITLUL PLANSEI Plan description:	ANALIZA GEOTEHNICA	NR. PL. Plan no.	P5

Acest document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L.
Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
Nu se pot realiza modificări, distribuții și publicații în absența acordului proprietarului.
All arhitectura S.R.L. - București

MAREA NEAGRĂ



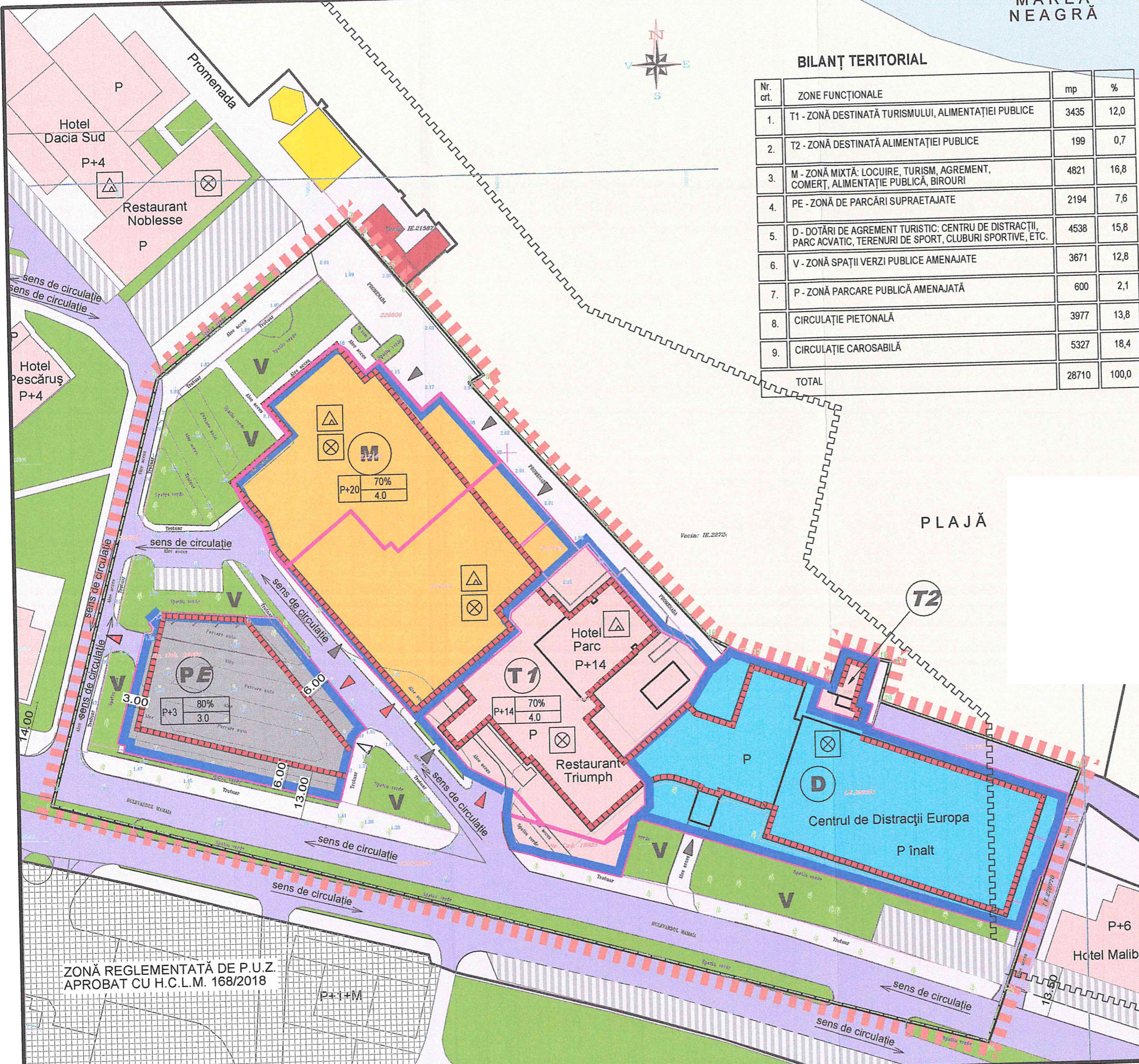
BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1.	T1 - ZONĂ DESTINATĂ TURISMULUI, ALIMENTAȚIEI PUBLICE	3435	12,0
2.	T2 - ZONĂ DESTINATĂ ALIMENTAȚIEI PUBLICE	199	0,7
3.	M - ZONĂ MIXTĂ: LOCUIRE, TURISM, AGREMENT, COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI	4821	16,8
4.	PE - ZONĂ DE PARCĂRI SUPRAETAJATE	2194	7,6
5.	D - DOTĂRI DE AGREMENT TURISTIC: CENTRU DE DISTRACTII, PARC ACVATIC, TERENURI DE SPORT, CLUBURI SPORTIVE, ETC.	4538	15,8
6.	V - ZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE AMENAJATE	3671	12,8
7.	P - ZONĂ PARCARE PUBLICĂ AMENAJATĂ	600	2,1
8.	CIRCULAȚIE PIETONALĂ	3977	13,8
9.	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	5327	18,4
TOTAL		28710	100,0

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
	LIMITA ZONELOR DE REGLEMENTARE
	LIMITE DE PROPRIETATE
	LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE A SITULUI ARHEOLOGIC SUBACVATIC AL MĂRII NEGRE (100 M DE LA ZONA SUBMERSĂ)
	CONTUR CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN ZONA STUDIATĂ
	T1, T2 - ZONA DESTINATĂ TURISMULUI, ALIMENTAȚIEI PUBLICE
	M - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE, TURISM, AGREMENT, COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI
	PE - ZONĂ DE PARCĂRI SUPRAETAJATE
	D - DOTĂRI DE AGREMENT TURISTIC: CENTRU DE DISTRACTII, PARC ACVATIC, TERENURI DE SPORT, CLUBURI SPORTIVE, ETC.
	V - SPAȚII VERZI PUBLICE AMENAJATE
	P - PARCARE PUBLICĂ AMENAJATĂ
	FUNCȚIUNI COMERCIALE (COMERȚ ALIMENTAR ȘI NEALIMENTAR) ÎN AFARA TERITORIULUI STUDIAT (CONFORM P.U.Z. ANTERIOR)
	LOCUINȚE DE VACANȚĂ P+1E, P+2E, ÎN AFARA TERITORIULUI STUDIAT (CONFORM P.U.Z. APROBAT ANTERIOR)
	CIRCULAȚIE PIETONALĂ
	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ STRĂZI CU ÎMBRĂCĂMINȚI DEFINITIVE
	PLAJĂ
	ALINIERIA CONSTRUCȚIILOR
Rh	P.O.T. C.U.T.
	SPAȚII LA PARTERUL CONSTRUCȚIILOR PROPUSE PENTRU AMENAJĂRI DE GALERII ARTĂ, AGENȚII TURISM, COMERȚ
	ACCESURI CAROSABILE / ACCESURI PIETONALE



ZONĂ REGLEMENTATĂ DE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L.M. 168/2018

nr. înregistrare J13/306/2002 tel. 0040 241 698 008
cod unic RO 14538786 secretariat@allarchitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. PARC MAMAIA NORD S.R.L.		DATA Date 12-III 2018
PROIECT Project	REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR		NR. PR. Project no. 54/ 2017
AMPLASAMENT Site	MAMAIA, ZONA COMPLEX HOTELIER „PARC”		SCALA Scale 1/1000
TITLUL PLANȘII Plan description:	REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CAILE DE COMUNICATIE		NR. PL. Plan no. P6

Acest document este proprietatea s.c. ALL ARCHITECTURA S.R.L.
Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
Nu este permisă reproducerea și utilizarea în scopuri comerciale sau de marketing.

MAREA NEAGRĂ

PLAN DE SITUATIE

Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) - reglementare teren in vederea supraetajării și diversificării funcțiilor pentru terenul delimitat de Promenada la Nord, Alee Acces la Est, Bulevardul Mamaia la Sud și Alee Acces la Vest, Statiunea Mamaia, Zona Restaurant Parc, Lot 1. UAT Constanta.

PLAJĂ

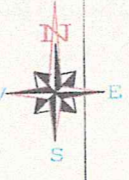
INVENTAR DE COORDONATE

Limita P.U.Z.

Pet.	X[m]	Y[m]
1	308559.534	790578.418
2	308671.560	790608.262
3	308712.560	790659.215
4	308708.270	790682.790
5	308699.610	790689.960
6	308694.090	790674.020
7	308694.870	790674.240
8	308670.770	790684.130
9	308668.700	790690.630
10	308595.600	790752.750
11	308596.89	790757.875
12	308595.730	790750.080
13	308594.370	790763.060
14	308589.140	790770.480
15	308587.484	790782.793
16	308586.730	790784.690
17	308596.060	790788.020
18	308592.710	790797.470
19	308591.080	790800.630
20	308581.650	790797.600
21	308562.086	790850.230
22	308548.909	790845.064
23	308565.977	790829.705
24	308491.134	790824.239

Suprafata contur = 28710 mp

- LEGENDA:
- 2.18 - Cota punct
 - Limita imobile
 - 228770 - Identificator electronic
 - Copac



Sistem de proiectie : STEREOGRAFICA 1970
Sistem de referinta altimetric : MAREA NEAGRA 1975



PLAN URBANISTIC ZONAL

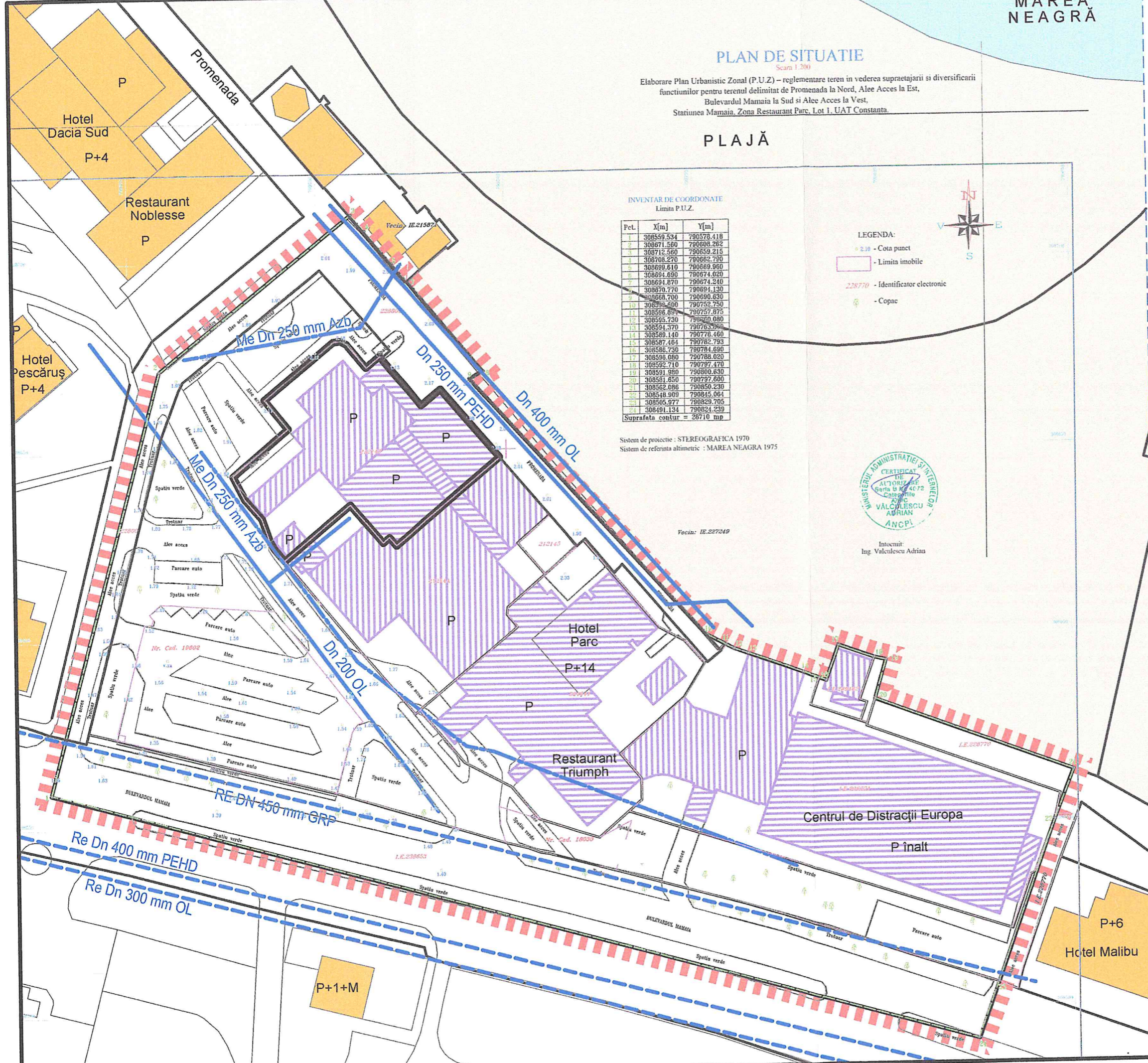
LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- ALIMENTARE CU APĂ
- CONDUCTE DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ EXISTENTE MENȚINUTE
- CANALIZARE
- CANALE MENAJERE EXISTENTE MENȚINUTE
- CONDUCTE REFULARE

all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z. preliminar	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. PARC MAMAIA NORD S.R.L.	DATA Date	12-III 2018
PROIECT Project	REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRA-ETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR	NR. PR. Project no.	64/ 2017
AMPLASAMENT Site	MAMAIA, ZONA COMPLEX HOTELIER „PARC”	SCARA Scale	1/1000
TITLUL PLANȘEI Plan description:	ALIMENTARE CU APA ȘI CANALIZARE	NR. PL. Plan no.	P7

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.



MAREA NEAGRĂ

PLAN DE SITUATIE

Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) - reglementare teren in vederea supraetajarii si diversificarii functiunilor pentru terenul delimitat de Promenada la Nord, Alee Acces la Est, Bulevardul Mamaia la Sud si Alee Acces la Vest, Statiunea Mamaia, Zona Restaurant Parc, Lot 1, UAT Constanta

PLAJĂ

INVENTAR DE COORDONATE
Limta P.U.Z.

Pct.	X[m]	Y[m]
1	308559.534	790578.418
2	308671.560	790608.262
3	308712.560	790669.215
4	308708.270	790662.790
5	308699.610	790669.980
6	308694.690	790674.020
7	308694.870	790674.240
8	308670.770	790691.130
9	308648.700	790690.630
10	308558.600	790752.750
11	308598.890	790757.875
12	308595.730	790760.080
13	308594.370	790763.960
14	308589.140	790778.460
15	308587.464	790782.793
16	308586.730	790784.690
17	308598.080	790788.020
18	308582.710	790797.470
19	308591.990	790800.630
20	308581.650	790797.600
21	308562.086	790850.230
22	308548.909	790845.064
23	308505.977	790829.705
24	308491.134	790824.239

Suprafata contur = 26710 mp

Sistem de proiectie - STEREOGRAFICA 1970
Sistem de referinta altimetric - MAREA NEAGRA 1975

LEGENDA:

- 2.10 - Cota punct
- Limita imobile
- 2.28.7.0 - Identificator electronic
- Copac



PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- CONTUR TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ, CONFORM O.C.P.I.

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 TRECERII ÎN DOMENIUL PUBLIC
- TERENURI AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC SAU PRIVAT DESTINATE CONCESIONĂRII

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

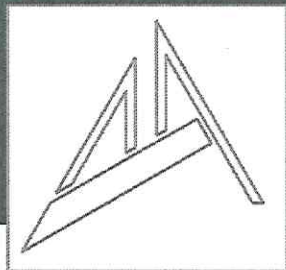
- BIROURI
- TURISM
- COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
- PARCARE SUPRAETAJATA

al arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. PARC MAMAIA NORD S.R.L.		DATA Date 12-II 2018
PROIECT Project	REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRA-ETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR		NR. PR. Project no. 54/ 2017
AMPLASAMENT Site	MAMAIA, ZONA COMPLEX HOTELIER „PARC”		SCARA Scale 1/1000
TITLUL PLANSEI Plan description:	REGLEMENTARI: OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		NR. PL. Plan no. P9

Acăsi documentul este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.

**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI
DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR**



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.
PENTRU ZONA COMPLEX HOTELIER PARC
DELIMITATĂ DE BD. MAMAIA ȘI ALEI DE ACCES**

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, prescripții și recomandări specifice.

B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 233/2016 al M.D.R.A.P. pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- 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 MLPAT 176/n/2000;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

H.C.L. nr. 327 din 18.12.2016 și H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018;

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. nr.113/2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- H.C.J.C. nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent **P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR**

Activitatea de construire în zona studiată urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- extinderea și/sau modernizarea construcțiilor existente;
- echiparea completă a infrastructurii terenului;
- amenajarea spațiilor verzi;

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

- amplasarea spațiilor pentru parcuri.

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..

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

Zona 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 a zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului. Excepțiile de calcul al indicatorilor urbanistici sunt conform Legii 350/2001.

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, logiilor, 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 cota de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

II. REGULI DE BAZA 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 utilizării ca spațiu verde, parcare sau circulații.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizul Agenției Naționale pentru Protecția Mediului.

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 aflat în 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

Funcțiunile complementare se vor armoniza arhitectural cu cea principală, astfel încât să creeze un ansamblu unitar. Armonizarea se va realiza prin folosirea aceluiași limbaj stilistic, finisaje și materiale de construcție similare, prin asigurarea compatibilității funcționale și a fluxurilor de circulație interioară și exterioară a persoanelor și mărfurilor. Terenurile sau zonele de teren rămase neconstruite vizibile din spațiul public vor fi amenajate estetic, prin grija proprietarilor, ca spații verzi sau alei.

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.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

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 normativele 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 identifică următoarele zone funcționale:

M – zona mixtă propusă: locuire, turism, comerț, servicii, agrement, loisir. Zona cuprinde parcelele IE 212143, IE 212145 și IE 212144;

T1 – zonă existentă: turism, comerț, inclusiv alimentație publică. Zona este constituită din parcelele IE 224644 și cea cu nr. cad. 18030;

T2 – zonă existentă: comerț, inclusiv alimentație publică. Zona este constituită din parcela IE 209482;

D – zonă existentă de dotări de agrement turistic: centru de distracții, parc acvatic, terenuri de sport, cluburi sportive, etc.. Zona este constituită din parcela IE 206021;

PE – zona destinată parcărilor supraetajate, ce cuprinde parcela cu nr. cadastral 19602;

V – spații verzi publice;

P – zona de parcare publică amenajată;

Circulație carosabilă;

Circulație pietonală.

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt **M** și **PE** descrise mai sus.

T1, T2, D și P – se mențin construcțiile și amenajările autorizate existente.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

V – se mențin reglementările P.U.G. referitoare la **ZRV 1a** - spațiile verzi publice, cu mențiunea că suprafața mineralizată (alei, amenajări, etc.) să nu depășească 10% din suprafața spațiilor verzi.

Circulațiile carosabile și pietonale se includ în rețelele de trafic carosabil și pietonal ale orașului, reglementate de prevederile P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

M

- locuințe colective, inclusiv funcțiuni complementare (garaje, parcări acoperite, birouri pentru profesii liberale, mic comerț de proximitate);
- turism, agenții, unități de cazare – hoteluri, pensiuni, etc.;
- comerț cu amănuntul, galerii comerciale;
- clădiri administrative, birouri;
- alimentație publică: cafetărie, restaurante cu sau fără terase, cofetărie, patiserie, bar și altele similare acestora;
- servicii și echipamente publice: after-school, club pentru pensionari, bowling, dispensar, cabinet stomatologic, cabinete medicale, agenții de turism, etc.;
- instituții financiar-bancare: filială de bancă, birouri de asigurări, etc..

PE

- parcări la sol acoperite sau descoperite amenajate peisager, parcări supraetajate;
- spații plantate, amenajări peisagere, mobilier urban;
- circulații pietonale;
- grup sanitar public.

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

M

- funcțiunile publice complementare locuirii, comerțul și alimentația publică se vor amplasa la parterul și eventual mezaninul imobilelor;

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

- spațiile pentru comerțul de proximitate nu va depăși 50 mp suprafața utilă destinată vizitatorilor;
- parcajele la sol se vor amenaja peisager – ex. intercalări de spații plantate, arbori, pergole, copertine, garduri vii, arbuști rezistenți la noxe, utilizarea dalelor înierbate etc.;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane se vor camufla cu împrejurimi suport pentru vegetație cățărătoare sau ziduri vii;
- serviciile și echipamentele publice și instituțiile financiar bancare nu sunt permise mai mult de două de fiecare tip;
- spațiile de alimentație publică se vor amplasa la parter/mezanin și vor avea terase orientate către spațiul verde sau se vor amplasa la ultimul etaj, pentru a beneficia de belvedere.

PE

- terasele parcarilor supraetajate se vor amenaja peisager;
- activități de mic comerț complementar parcarii, cu condiția să fie integrate în construcția principală.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

M, PE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- depozitare en-gros, sau a cantităților mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- spălătorii chimice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- orice funcțiune care nu e specificata la art. 1 și 2.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunatoare asupra vegetației și amenajărilor.

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

M

- dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină;
- pe terenurile neconstruibile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

PE

- se va înscrie în cartea funciară întreaga zonă de reglementare;
- este interzisă dezmembrarea sub orice formă.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

M

- retragerea construcțiilor față de bd. Mamaia va fi de minimum 20,0 metri măsurată de la bordura dintre trotuar și carosabilul existent;
- clădirile se vor amplasa pe aliniament raportat la aleea de promenadă;
- 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;
- sunt permise console care depășesc aliniamentul cu maximum 2,0 metri pentru balcoane la o înălțime de minimum 4,0 metri față de cota terenului amenajat;

PE

- retragerea construcțiilor față de bd. Mamaia va fi de minimum 13,0 metri măsurată de la bordura dintre trotuar și carosabilul existent;
- retragerea construcțiilor față de aleea carosabilă de la NE va fi de minimum 6,0 metri măsurată de la limita proprietății;

**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI
DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR**

- retragerea construcțiilor față de alea carosabilă de la Vest va fi de minimum 3,0 metri măsurată de la limita proprietății;

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

M

Pe parcelă, clădirile vor fi dispuse adiacent limitelor laterale, de regulă monobloc.

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

M

- amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoirii corespunzătoare a spațiilor și a vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi un studiu de însoire corespunzător;
- amplasarea clădirilor principale pe zona de reglementare se va face monobloc, asigurându-se fațade tratate arhitectural pe toate laturile.

PE

- se va stabili prin P.U.D..

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

M

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile sau aleile carosabile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 4,0 metri pentru autovehicule și minimum 1,20 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, respectându-se dimensionările normate;
- se vor asigura de asemenea lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului autovehiculelor de colectare a deșeurilor și al ambulanțelor – minimum 3,5 metri lățime și 4,0 metri înălțime liberă.

PE

- accesul carosabil se va realiza de pe aleile carosabile perimetrare și nu dinspre bd. Mamaia;

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

- se va asigura accesul pietonal în flux de circulație independent de cel al autovehiculelor.

ART.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, pentru terenurile care au acces carosabil. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație interioară și manevrare a autovehiculelor se vor dimensiona conform normativelor în vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura conform H.C.L. 113/2017 și modificărilor ulterioare, cu următoarele excepții pentru parcelele cu numerele cadastrale 212143 și 212144:

- pentru locuințe se vor asigura locuri de parcare conform H.C.L. 113/2017 cu modificările ulterioare;
- având în vedere că accesul la parcele se face numai din circulații pietonale, celelalte funcțiuni vor fi exceptate de la asigurarea numărului de locuri de parcare.

PE

- este interzisă staționarea autovehiculelor cu gabarite depășite, definite conform legii.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

M - P+20E, eventual cu subsol sau demisol – maxim **77** de metri,

PE - P+3E, eventual cu subsol sau demisol – maxim **16,5** metri.

Înălțimea maximă la cornișă se va calcula de la cota finisajului trotuarului și se va calcula cu maximum 3,5 metri înălțime pentru etajul curent și 4,5 metri înălțime pentru parterul destinat comerțului, turismului sau serviciilor. Înălțimea nivelului pentru parcare supraetajată va respecta normele specifice de proiectare. Se admite depășirea numărului de niveluri cu condiția ca înălțimea maximă să nu fie depășită.

Se admit acoperiri tip terasă necirculabilă sau circulabilă și depășirea înălțimii maxime numai cu spații exclusiv tehnice (ex. instalații) sau circulații verticale pentru întreținere.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

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

M, PE

Arhitectura clădirilor va oglindi funcțiunea acestora și nu va deprecia aspectul general al zonei.

Se vor avea în vedere:

- evitarea masivității prin soluția de arhitectură sau prin tratarea fațadei la scara umană;
- utilizarea materialelor și finisajelor moderne – piatră, lemn, placaje;
- alegerea cromaticii generale în culori nesaturate. Vor predomina tonurile de gri și albul. Sunt permise accente de culoare în suprafețe limitate;
- folosirea teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor se va face cu respectarea Regulamentului de signalistică la nivelul municipiului Constanța, aprobat cu H.C.L. 260/11.11.2010;
- mobilierul urban se va trata unitar, se va alege un stil contemporan, funcțional, și se vor folosi materiale rezistente la intemperii și la acțiuni voluntare distructive.

Sunt interzise folosirea:

- materialelor de construcție și finisaj fără agrement tehnic;
- finisajelor exterioare și invelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare;
- iluminării colorate de noapte în exteriorul clădirilor.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante de zidărie sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn. Se recomandă acoperirea cu terase necirculabile sau circulabile amenajate.

Pentru carosabil se pot folosi îmbrăcămînți asfaltice pentru accesul la parcuri/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte. Bordurile vor fi din beton, prefabricate, sau din granit, și pot conține sistemul de colectare pluvială, după caz. Sunt permise finisaje alternative (dale înierbate, etc.) care permit îmbunătățirea microclimatului cu condiția găsirii unor soluții tehnice care să împiedice poluarea solului și apei freactice cu substanțe nocive rezultate din trafic.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

Apele pluviale contaminate de pe căile de rulare (accesuri betonate în subsol sau carosabil cu îmbrăcămînți asfaltice) și parcări se vor colecta și vor trece prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua pluvială publică.

Pentru parcări se vor folosi dale înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se pot folosi dale de beton sau pavele (ex. piatră, beton, ceramice) de culoare gri/bej, montate pe pat de nisip.

Art. 12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

M

- toate obiectivele vor avea asigurat accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive;
- beneficiarul 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;
- se interzice amplasarea unităților de aer condiționat, antenelor TV-satelit și a altor echipamente în locuri vizibile din spațiul public;
- amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde, în rețeaua de canalizare pluvială publică. Este interzisă evacuarea acestor ape pe suprafețele domeniului public. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi;
- 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. Platformele de deșeuri ale locuințelor colective se vor amplasa la cel puțin 10 metri de locuințe și vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzător, iar pentru locuințele colective va fi cuplata cu dispozitiv de batut covoare. Dacă nu se poate asigura aceasta distanță datorită formei sau dimensiunii terenului, se pot adopta soluții alternative: depozitarea într-o cameră de gunoi în interiorul clădirii, crearea unor paravane, eventual verzi, care separa

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

construcția de platforma de deșeuri, crearea unor platforme acoperite pentru pubele, utilizarea, acolo unde este posibil a platformelor de pe domeniul public;

- pe spațiul verde sau alăturat acestuia se pot amplasa locuri de joacă pentru copii. În cazul locuințelor colective și funcțiunilor destinate copiilor este obligatorie amplasarea locurilor de joacă pentru copii.

PE

- se va asigura accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive.

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

M

Se mențin 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;
- 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 construcției este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri;
- 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 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..

În lateral și în spatele loturilor se poate planta vegetație medie și înaltă cu atenție la posibilitatea umbririi camerelor de locuit.

PE

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

- amenajarea peisageră se va face cu diverse plante floricole, arbori și arbuști (foioase și conifere, plante perene, bienale și anuale) astfel încât să se obțină un aspect estetic de calitate superioară, indiferent de anotimp.

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

M

- împrejuririle pe toate laturile parcelelor și în interiorul acestora pot să lipsească, sau vor permite vizibilitatea construcțiilor funcțiilor de baza și vor fi de tip: garduri sau borduri vii, parapeti opaci de maximum 40 cm înălțime. Se recomandă pe cât posibil evitarea împrejuririi minerale și utilizarea gardului viu, permanent verde;
- construcțiile utilitare anexe (platforme gospodărești, spații tehnice, etc.) se vor masca cu garduri și ziduri vii sau cu garduri de plasă de sârmă de susținere a plantelor agățătoare. Înălțimea acestora se va stabili în funcție de înălțimea obiectului de mascat.

P

- împrejuririle pot să lipsească, sau se vor realiza din gard viu permanent verde.

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

M POT maxim = 70%


PE POT maxim = 80%

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

M C.U.T. maxim = 4,0

PE C.U.T. maxim = 4,0

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, dacă este cazul, suprafața desfășurată existentă la cea cea a noii construcții.

 Întocmit: arh. Ignis Duvagi