

ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STR. INTERIOARĂ 2, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 3 ȘI CALEA FERATĂ “

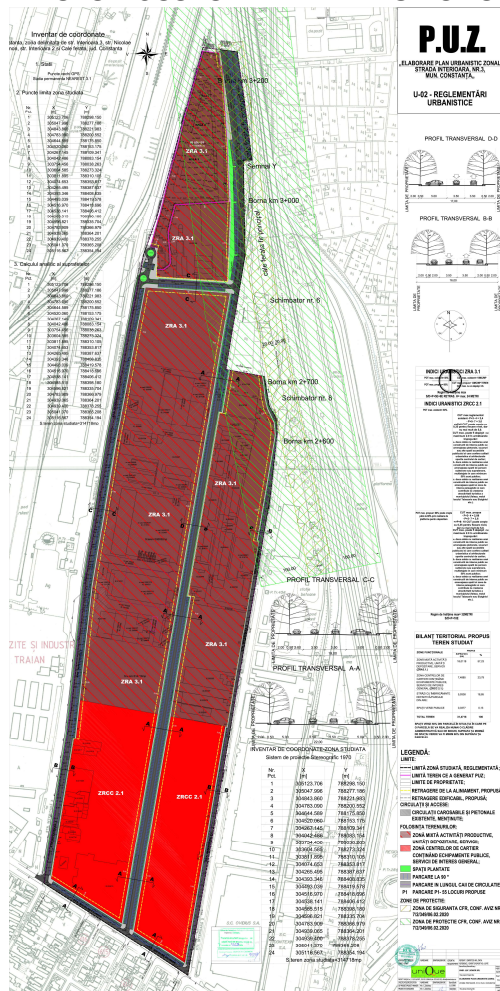
conform aviz de oportunitate nr. 172628/27.09.2019

ADRESA : IMOBILUL CARE A GENERAT PLANUL URBANISTIC ZONAL - IMOBIL CU NR.CADASTRAL 200137,
STR. INTERIOARĂ, NR. 3

ARGUMENTARE: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STR. INTERIOARĂ 2,
STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 3 ȘI CALEA FERATĂ

INITIATOR: VMB LUX SONOR SRL

ELABORATOR : ARH. URB. ZULUFESCU CARMEN – PROIECT UNIQUE SRL



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL
PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, PRIN E-MAIL: primarie@primaria-constanta.ro , ÎN PERIOADA:
04/06/2021 - 29/06/2021 SAU PRIN POȘTA ROMANA LA ADRESA: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD.
TOMIS, NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ.**

SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INITIATORULUI
EVENTUALELE OBSERVAȚII FORMULATE. INITIATORUL /ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA
OBSERVAȚIILOR FORMULATE.

RASPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CONSTANȚA.

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU, ADRESA:
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD.TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAM 121, SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

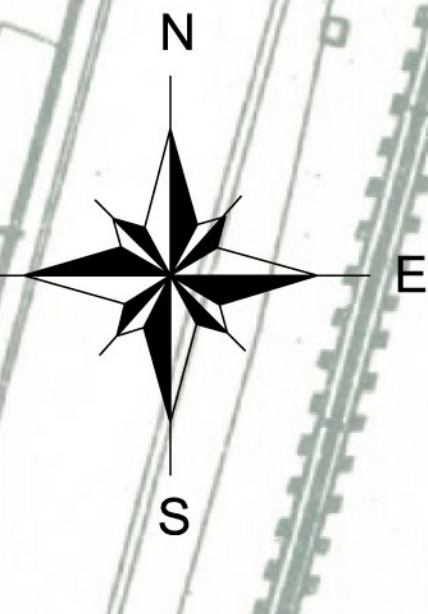
DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0729104016, proiectunique@gmail.com

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR.
322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU
REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA:**

ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI 04/06/2021 - 29/06/2021

COMUNICAREA REZULTATELOR –30/06/2021-09/07/2021

Inventar de coordonate
 stanta, zona delimitata de str. Interioara 3, str. Nicolae
 mon, str. Interioara 2 si Cale ferata, jud. Constanta



1. Statii
 Puncte vechi GPS
 Statia permanenta NEAREST 3.1

2. Puncte limita zona studiata

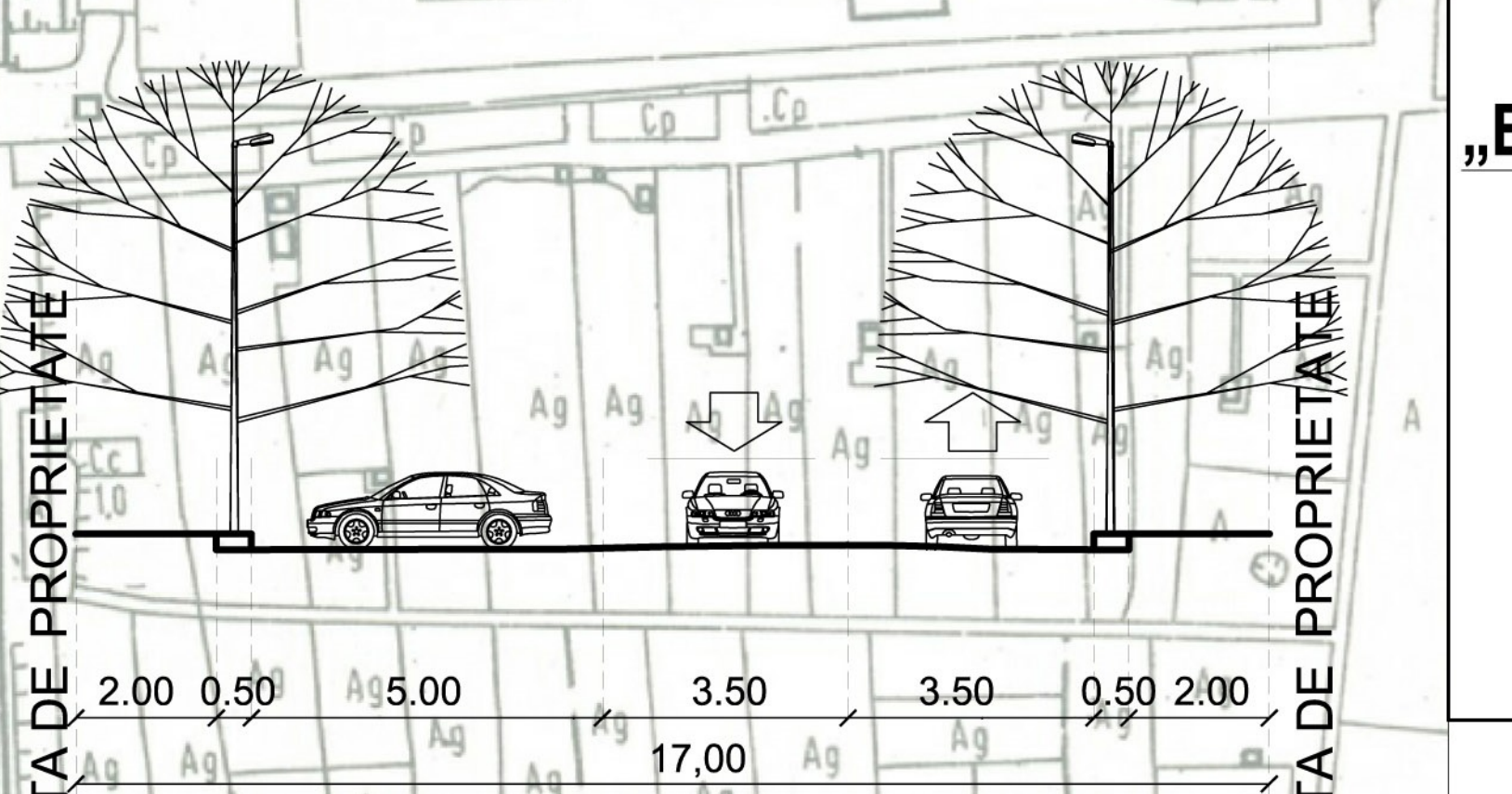
| Nr. Pct. | X [m] | Y [m] |
|----------|------------|------------|
| 1 | 305123.706 | 788298.150 |
| 2 | 305047.996 | 788277.186 |
| 3 | 304843.860 | 788221.983 |
| 4 | 304783.090 | 788200.552 |
| 5 | 304644.589 | 788175.850 |
| 6 | 304520.060 | 788153.175 |
| 7 | 304267.145 | 788109.341 |
| 8 | 304042.486 | 788083.154 |
| 9 | 303754.456 | 788038.263 |
| 10 | 303604.585 | 788273.324 |
| 11 | 303811.895 | 788310.105 |
| 12 | 304074.653 | 788353.817 |
| 13 | 304265.495 | 788387.637 |
| 14 | 304393.346 | 788408.835 |
| 15 | 304493.039 | 788419.578 |
| 16 | 304516.970 | 788418.696 |
| 17 | 304538.141 | 788406.412 |
| 18 | 304585.515 | 788398.180 |
| 19 | 304596.821 | 788335.704 |
| 20 | 304783.909 | 788366.979 |
| 21 | 304939.065 | 788364.201 |
| 22 | 304939.400 | 788378.255 |
| 23 | 305041.370 | 788365.208 |
| 24 | 305116.567 | 788354.194 |

3. Calculul analitic al suprafetelor

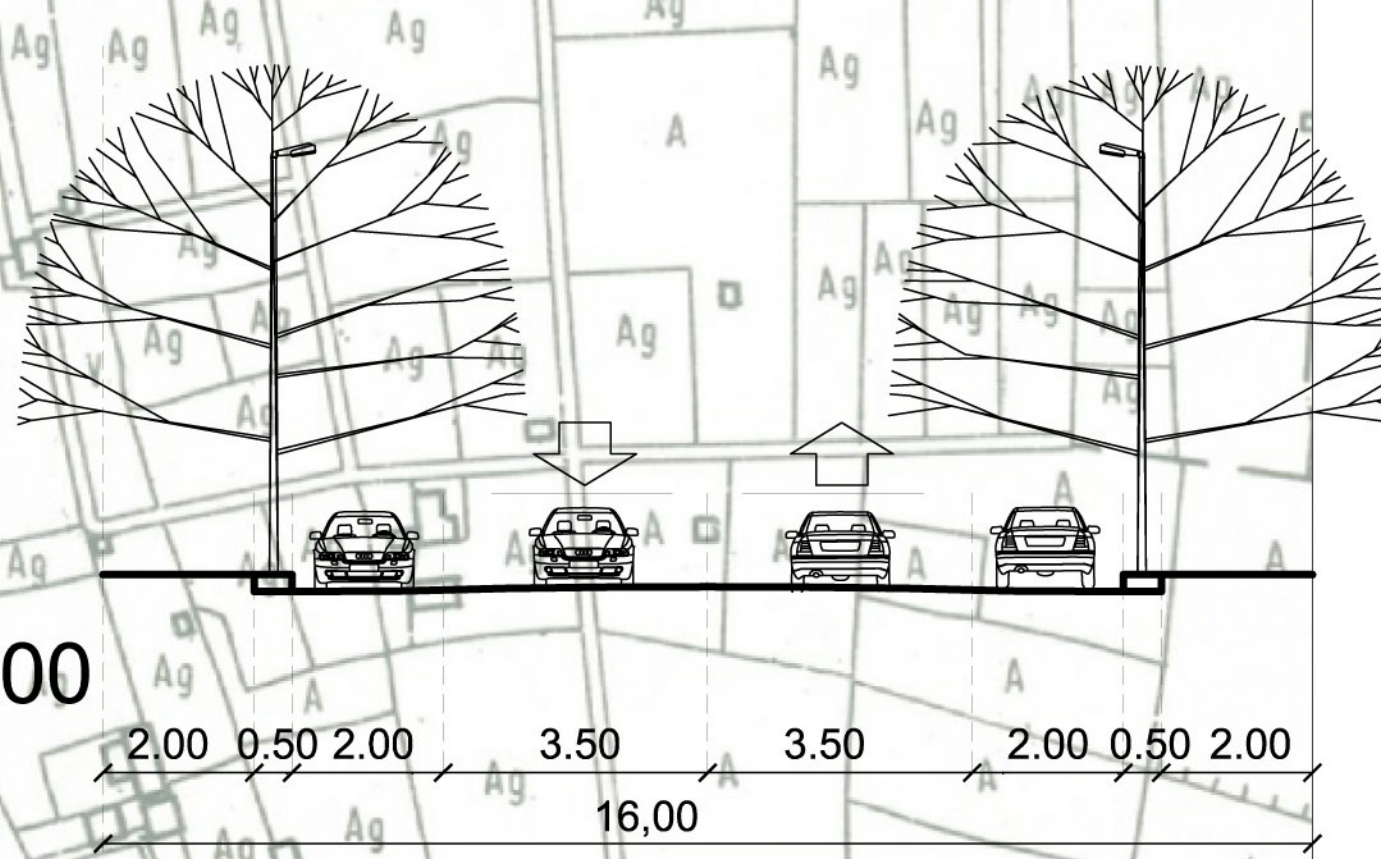
| Nr. Pct. | X [m] | Y [m] |
|----------|------------|------------|
| 1 | 305123.706 | 788298.150 |
| 2 | 305047.996 | 788277.186 |
| 3 | 304843.860 | 788221.983 |
| 4 | 304783.090 | 788200.552 |
| 5 | 304644.589 | 788175.850 |
| 6 | 304520.060 | 788153.175 |
| 7 | 304267.145 | 788109.341 |
| 8 | 304042.486 | 788083.154 |
| 9 | 303754.456 | 788038.263 |
| 10 | 303604.585 | 788273.324 |
| 11 | 303811.895 | 788310.105 |
| 12 | 304074.653 | 788353.817 |
| 13 | 304265.495 | 788387.637 |
| 14 | 304393.346 | 788408.835 |
| 15 | 304493.039 | 788419.578 |
| 16 | 304516.970 | 788418.696 |
| 17 | 304538.141 | 788406.412 |
| 18 | 304585.515 | 788398.180 |
| 19 | 304596.821 | 788335.704 |
| 20 | 304783.909 | 788366.979 |
| 21 | 304939.065 | 788364.201 |
| 22 | 304939.400 | 788378.255 |
| 23 | 305041.370 | 788365.208 |
| 24 | 305116.567 | 788354.194 |

S.teren zona studiata=314718mp

PROFIL TRANSVERSAL D-D



PROFIL TRANSVERSAL B-B



Semnal Y

Borna km 3+000

cale ferata fir principal

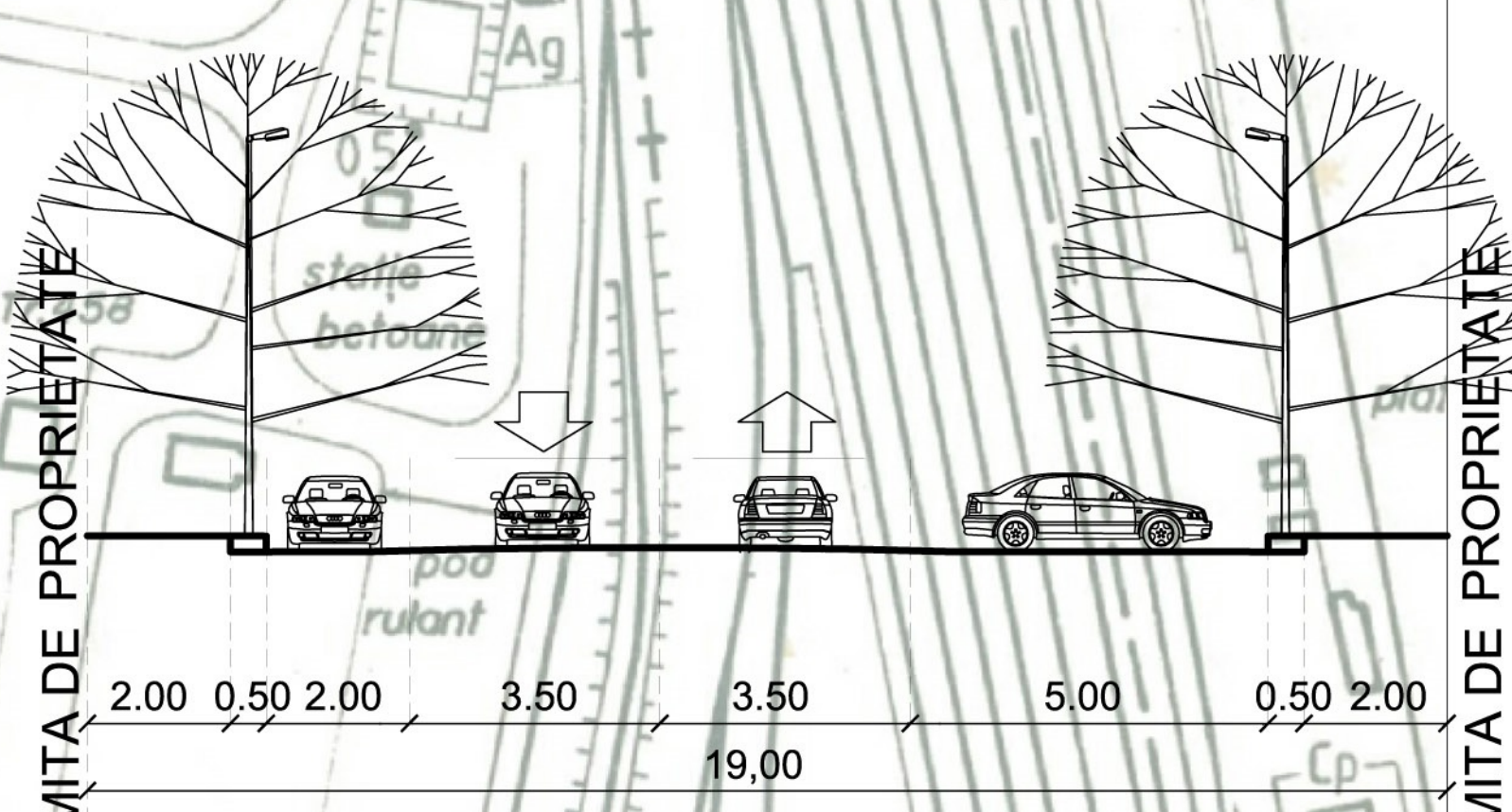
Schimbator nr. 6

Borna km 2+700

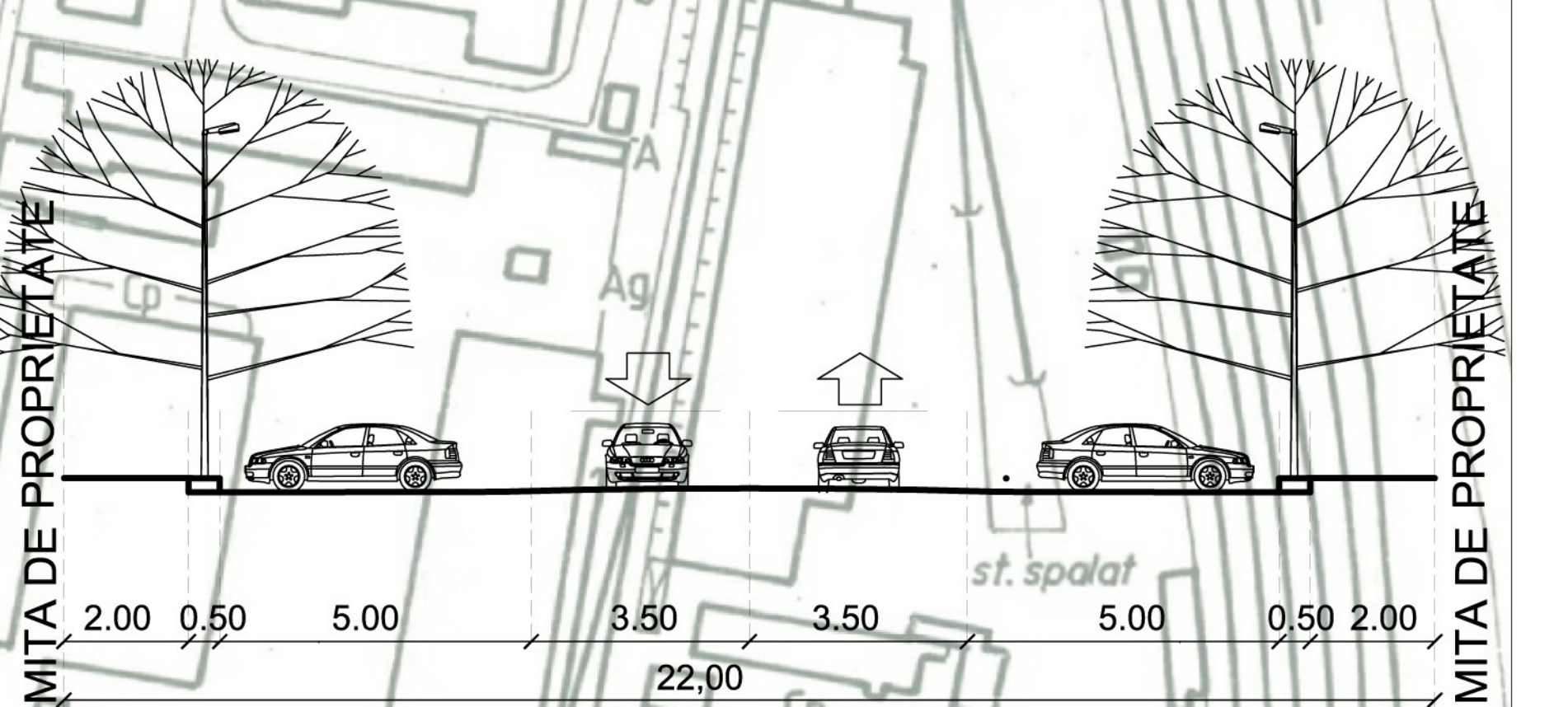
Schimbator nr. 8

Borna km 2+600

PROFIL TRANSVERSAL C-C



PROFIL TRANSVERSAL A-A



INVENTAR DE COORDONATE-ZONA STUDIATA
 Sistem de proiectie Stereografic 1970

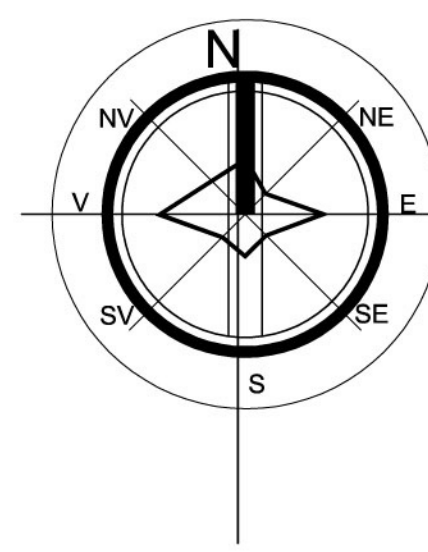
| Nr. Pct. | X [m] | Y [m] |
|----------|------------|------------|
| 1 | 305123.706 | 788298.150 |
| 2 | 305047.996 | 788277.186 |
| 3 | 304843.860 | 788221.983 |
| 4 | 304783.090 | 788200.552 |
| 5 | 304644.589 | 788175.850 |
| 6 | 304520.060 | 788153.175 |
| 7 | 304267.145 | 788109.341 |
| 8 | 304042.486 | 788083.154 |
| 9 | 303754.456 | 788038.263 |
| 10 | 303604.585 | 788273.324 |
| 11 | 303811.895 | 788310.105 |
| 12 | 304074.653 | 788353.817 |
| 13 | 304265.495 | 788387.637 |
| 14 | 304393.346 | 788408.835 |
| 15 | 304493.039 | 788419.578 |
| 16 | 304516.970 | 788418.696 |
| 17 | 304538.141 | 788406.412 |
| 18 | 304585.515 | 788398.180 |
| 19 | 304596.821 | 788335.704 |
| 20 | 304783.909 | 788366.979 |
| 21 | 304939.065 | 788364.201 |
| 22 | 304939.400 | 788378.255 |
| 23 | 305041.370 | 788365.208 |
| 24 | 305116.567 | 788354.194 |

S.teren zona studiata=314718mp

P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
 STRADA INTERIOARA, NR.3,
 MUN. CONSTANTA,

U-02 - REGLEMENTĂRI
 URBANISTICE



| INDICI URBANISTICI ZRA 3.1 | |
|----------------------------|---|
| POT max. existent= 50% | CUT max. existent= 10MCM/MP |
| POT max. propus= 60% | CUT max. propus= 12MCM/MP TEREEN CUT max. nu va depăși 4.00. |

Regim de înălțime max
 SID+P+5E+6E RETRAS. H= max. 24 METRI

INDICI URBANISTICI ZRCC 2.1

| INDICI URBANISTICI ZRCC 2.1 | |
|-----------------------------|--|
| POT max. existent= 80% | CUT max. reglementat existent- P+3- 4 = 2.4 - P+5- 7 = 3.0 =>P+8 CUT poate crește cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5.0. CUT max. poate fi depășit cu maximum 2.0 în următoarele Imprejurări: a. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează piste, scurțuri sau alte spații accesibile publicului și care conferă calități urbane și arhitecturale sporește centrul de cartier; b. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații de parcare subterane sau supraterane, multietajate în care minimum 50% sunt publice; c. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații și zone de interes peisajistic și care contribuie la creșterea atractivității turistice a municipiului (fațada, maiul lacului Tabacarie sau Slughiol etc.). |

POT max. propus= 60% poate crește
 până la 80% prin realizarea de
 platforme pentru depozitare

| CUT max. propus | |
|---|----------------|
| - P+3- 4 = 2,88 | - P+5- 7 = 3,6 |
| =>P+8-10 CUT poate crește cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5,0. CUT max. poate fi depășit cu maximum 2,0 în următoarele Imprejurări: a. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează piste, scurțuri sau alte spații accesibile publicului și care conferă calități urbane și arhitecturale sporește centrul de cartier; b. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații de parcare subterane sau supraterane, multietajate în care minimum 50% sunt publice; c. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații și zone de interes peisajistic și care contribuie la creșterea atractivității turistice a municipiului (fațada, maiul lacului Tabacarie sau Slughiol etc.). | |

Regim de înălțime max= 32METRI
 SID+P+10E

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ
 TEREN STUDIAT

| ZONE FUNCIONALE | SUPRAFAȚA (HA) | PROPUȘ % |
|---|----------------|-------------|
| ZONĂ MIXTĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, UNITĂȚI DEPOZITARE, SERVICII (ZRA3.1) | 18,0118 | 57,23 |
| ZONĂ CENTRELOR DE CARTIER CONȚINÂND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (ZRCC 2.1) | 7,4885 | 23,79 |
| STRĂZI CU ÎMBRĂCĂMINTE DEFINITIVĂ/PARCAJE DIN ARIE: | 5,9338 | 18,85 |
| SPAȚII VERZI PUBLICE | 0,0377 | 0,13 |
| TOTAL TEREN | 31,4718 | 100 |

SPAȚII VERZI 90% DIN PARCELĂ ÎN SITUAȚIA ÎN CARE PE
 O PARCELĂ SE VA REALIZA NUMAI O CLĂDIRI
 ADMINISTRATIVĂ SAU DE BIOURI, SUPRAFAȚĂ MINIMĂ
 DE SPAȚIU VERDE VA FI MINIM 60% DIN SUPRAFAȚA
 PARCELEI.

LEGENDĂ:

- LIMITE:
 --- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, REGLEMENTATĂ;
 --- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUZ;
 --- LIMITE DE PROPRIETATE;
 --- RETRAGERE DE LA ALINIAMENT, PROPUSĂ;
 --- RETRAGERE EDIFICABIL, PROPUSĂ;
 --- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:
 --- CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE
 EXISTENTE, MENȚINUTE;
 --- FOLOSINȚA TERENURILOR:
 --- ZONĂ MIXTĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE,
 UNITĂȚI DEPOZITARE, SERVICII;
 --- ZONĂ CENTRELOR DE CARTIER
 CONȚINÂND ECHIPAMENTE PUBLICE,
 SERVICII DE INTERES GENERAL;
 --- SPAȚII PLANTATE
 --- PARCARE LA 90 °
 --- PARCARE ÎN LUNGUL CAII DE CIRCULAȚIE
 P1 PARCARE P1- 55 LOCURI PROPUSE

| ORGANIZATOR / BENEFICIAR | NUMERUL | CONȚINUTUL | STADIUL | REFERINȚA / DATA | DATA |
|--------------------------|---------|----------------------------------|---------|---|---------|
| unioQue | 1/2020 | PROIECT DE PLAN URBANISTIC ZONAL | 1/1000 | STRADA INTERIOARA, NR.3, MUN. CONSTANTA | 12/2019 |

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DENUMIRE PROIECT :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru teritoriul delimitat de Str. Interioară 2, Str. Nicolae Filimon, Str.

Interioară 3 și calea ferată

Constanța, Județul Constanța

BENEFICIAR : VMB LUX SONOR S.R.L.

INITIATOR: VMB LUX SONOR S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: PROIECT UNIQUE SRL

SPECIALITATEA : URBANISM

NUMAR PROIECT : 32/2019

DATA : MARTIE 2020

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul specific de reglementări, la nivelul zonei studiate, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în material urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Prescripțiile și recomandările cuprinse în Planul Urbanistic Zonal sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul zonei propuse pentru modificarea/completarea reglementărilor urbanistice, în suprafață de **314718 mp, delimitată de Strada Nicolae Filimon la SUD, Strada Interioară 2 și calea ferată la EST, Strada Interioară 3 la VEST și calea ferată, teren Municipiul Constanța la nord.**

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului. Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU-ul aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale. Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a zonei și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Prezentul regulament nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.

Prezenta documentație respectă legislația aplicabilă, precum și condițiile impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, astfel cum au fost solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de inițiere.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificată prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale caror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut în vedere « Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism » aprobat cu ordinul MLPAT nr. 80/N/18 noiembrie 1996.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care menționăm :

- Constituția României ;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);

- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 247/2005);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- Legea privind protectia mediului (nr. 195/2005);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Hotarare nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea proceduri de realizare a evaluari de mediu - pentru planuri si programe; - Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil;

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie legea locală și instrument de lucru pentru autoritatea locală și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul zonei propuse pentru reglementare în suprafață de **314718 mp, delimitată de Strada Nicolae Filimon la SUD, Strada Interioară 2 și calea ferată la EST, Strada Interioară 3 la VEST și calea ferată, teren Municipiul Constanța la nord.**

Prevederile prezentului R.L.U. vor fi aplicate la eliberarea certificatelor de urbanism.

Pentru arealele reglementate în care nu există restricții, investițiile se vor realiza prin autorizare directă conform legislației în vigoare și reglementărilor prescrise de prezentul PUZ.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Astfel, autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice – după caz.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

2.1.1 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

2.1.2 – Zone construite protejate

În zona nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

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

2.2.1 - Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea

2.2.2 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

2.2.3 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat. Terenul studiat este deservit de rețele de apă, canalizare și energie electrică. În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale. Toate cheltuielile necesare extinderii rețelelor existente vor fi suportate de către investitorii privați.

2.2.5 - Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

2.2.6 - Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc 2 zone de reglementare:

ZRA3.1 – ZONĂ UNITĂȚI DE DEPOZITARE PENTRU INDUSTRIE ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE, DEPOZITE PENTRU MATERIALE RECUPERABILE ALÉ SERVICIILOR DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, SPAȚII DE PREZENTARE SHOWROOM, CLĂDIRI ADMINISTRATIVE, BIROURI, INCUBATOR DE AFACERI, POLI TEHNOLOGICI, CERCETARE.

POT - max. propus 60.00%

CUTvolumetric - max. propus 12 mc/mp teren, CUT max. nu va depăși 3.60.

RH - S/D+P+5E+6E retras - max. 24 metri (măsurat de la cota trotuarului până la cornișă)

ZRCC2.1 ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONȚINÂND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE.

POT - max. propus 60.00% poate crește până la 80% prin realizare de platforme pentru depozitare

CUT - max. propus $P+3-4=2,88$

$$P+5-7=3,60$$

=> $P+8E-10E$, CUT poate crește cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5,0.

CUT max. poate fi depășit cu maximum 2.0 în următoarele împrejurări:

a. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează pietonale, scuaruri sau alte spații accesibile publicului și care conferă calități urbanistice și arhitecturale sporite centrului de cartier;

b. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații de parcare subterane sau supraterane, multietajate în care minimum 50% sunt publice;

c. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații și zone de interes peisagistic și care contribuie la creșterea atractivității turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tăbăcarie sau Siutghiol etc.).

RH max - $S/D+P+10E$

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel:

- Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar- bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

- Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

3.2 Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(2¹) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor

edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare*).

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrani, cămine de nefamilisști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

3.3 Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniamentul terenului pentru fiecare UTR propus, după cum urmează:

ZRA3.1 – ZONĂ UNITĂȚI DE DEPOZITARE PENTRU INDUSTRIE ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE, DEPOZITE PENTRU MATERIALE RECUPERABILE ALE SERVICIILOR DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, SPAȚII DE PREZENTARE SHOWROOM, CLĂDIRI ADMINISTRATIVE, BIROURI, INCUBATOR DE AFACERI, POLI TEHNOLOGICI, CERCETARE.

(1) amplasarea construcțiilor industriale față de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu construcții de orice natură necesare folosințelor industriale se va face numai cu avizele instituțiilor abilitate;

(2) retragerile de la aliniament vor fi de min.8,00m sau pe limită de proprietate, acolo unde fondul construit existent o impune.

□ **ZRCC2.1** ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONȚINÂND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE.

(1) echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament conform PUZ, cu minim 5.0 metri, sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică de pe străzile adiacente; sau pe limită de proprietate, acolo unde fondul construit existent o impune sau noile profile stradale.

(2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

3.4 Amplasarea in interiorul parcelei

- **ZRA3.1** – ZONĂ UNITĂȚI DE DEPOZITARE PENTRU INDUSTRIE ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE, DEPOZITE PENTRU MATERIALE RECUPERABILE ALE SERVICIILOR DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, SPAȚII DE PREZENTARE SHOWROOM, CLĂDIRI ADMINISTRATIVE, BIROURI, INCUBATOR DE AFACERI, POLI TEHNOLOGICI, CERCETARE.

conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- (1) distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0** metri;*
- (2) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;*
- (3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;*
- (4) se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;*
- (5) se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă și feroviară uzinală.*

- **ZRCC2.1** ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONȚINÂND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE.

conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- (1) distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0** metri;*
- (2) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;*
- (3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;*
- (4) se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;*
- (5) se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă și feroviară uzinală.*

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1 Accese carosabile

- **ZRA3.1** – ZONĂ UNITĂȚI DE DEPOZITARE PENTRU INDUSTRIE ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE, DEPOZITE PENTRU MATERIALE RECUPERABILE ALE SERVICIILOR DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, SPAȚII DE PREZENTARE SHOWROOM, CLĂDIRI ADMINISTRATIVE, BIROURI, INCUBATOR DE AFACERI, POLI TEHNOLOGICI, CERCETARE.

- conform PUZ cu următoarele condiționări:

- (1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim **4.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;*
- (2) accesele carosabile în parcele din străzile de categoria I și a II- a vor fi la minimum **40** m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;*
- (3) se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;*

□ **ZRCC2.1** ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONȚINÂND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE.

conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- (1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim **4.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;*
- (2) accesele carosabile în parcele din străzile de categoria I și a II-a vor fi la minimum **40** m distanță, iar dacă aceasta nu este posibilă accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;*
- (3) se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;*

4.2 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- (5) pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

5.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

5.2 Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură*).

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice*).

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(6) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

(7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran, se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

5.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, drumurile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

6.1 Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 10 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

6.2 Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii pentru fiecare UTR propus:

ZRA3.1

RH - S/D+P+5E+6E retras - maxim 24 metri de la cota trotuarului până la cornișă

ZRCC2.1

RH - S/D+P+10E

6.3 Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

7.1 Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției cu respectarea prevederilor HCLM Constanța 113/2017.

7.2 Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de

arbuști, arbore, plante decorative și flori aferente construcțiilor reasezate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța.

7.3 Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

8. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde un teren în suprafață de 31,4718ha, delimitat de Strada Nicolae Filimon la Sud, calea ferată la Nord și teren Municipiul Constanța, la vest Strada Interioară 3 și la est de Strada Interioară 2 și calea ferată, a cărei funcțiune predominantă este depozitarea.

8.1 LISTA ZONELOR FUNCȚIONALE

□ **ZRA3.1** – ZONĂ UNITĂȚI DE DEPOZITARE PENTRU INDUSTRIE ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE, DEPOZITE PENTRU MATERIALE RECUPERABILE ALE SERVICIILOR DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, SPAȚII DE PREZENTARE SHOWROOM, CLĂDIRI ADMINISTRATIVE, BIROURI, INCUBATOR DE AFACERI, POLI TEHNOLOGICI, CERCETARE.

□ **ZRCC2.1** ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONȚINÂND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE.

ZRA3.1 – ZONĂ UNITĂȚI DE DEPOZITARE PENTRU INDUSTRIE ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE, DEPOZITE PENTRU MATERIALE RECUPERABILE ALE SERVICIILOR DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, SPAȚII DE PREZENTARE SHOWROOM, CLĂDIRI ADMINISTRATIVE, BIROURI, INCUBATOR DE AFACERI, POLI TEHNOLOGICI, CERCETARE.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- 1) SHOWROOM AUTO;
- 2) SERVICE-URI;

- 3) UNITĂȚI COMERCIALE PENTRU AUTOMOBILE ȘI UNITĂȚI COMERCIALE ȘI DEPOZITARE PENTRU PRODUSE ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚII;
- 4) UNITĂȚI DE DEPOZITARE PENTRU INDUSTRIE;
- 5) SERVICII INDUSTRIALE ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚII;
- 6) DEPOZITE PENTRU MATERIALE RECUPERABILE, SAU MATERIALE DE CONSTRUCȚII, ALE SERVICIILOR DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ;
- 7) UNITĂȚI DE SERVICII, PARC LOGISTIC;
- 8) LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU PERSONALUL CARE ASIGURĂ PERMANENȚĂ ÎN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LEGALE.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 1) ACTIVITĂȚILE ACTUALE SUNT PERMISE ÎN CONTINUARE CU CONDIȚIA DIMINUĂRII CU CEL PUȚIN 50% A POLUĂRII ACTUALE ÎN TERMEN DE 5ANI DE LA APROBAREA RLU;
- 2) EXTINDEREA SAU CONVERSIJA ACTIVITĂȚILOR ACTUALE VA FI AUTORIZATĂ CU CONDIȚIA SĂ NU AGRAVEZE POLUAREA FACTORILOR DE MEDIU ȘI A PREZENTĂRII UNUI PROGRAM DE RETEHNOLOGIZARE ȘI ECOLOGIZARE.
- 3) SUNT PERMISE ÎN MOD EXCEPȚIONAL URMATOARELE:
 - a. CABINETE MEDICALE,
 - b. SERVICII SPECIALIZATE DE INTERVENȚIE ÎN CAZ DE ACCIDENTARE,
 - c. ÎNVĂȚĂMÂNT PROFESIONAL,
 - d. ECHIPAMENTE CU CARACTER SOCIAL (CANTINE, CLUBURI, ETC) CARE ASIGURĂ SERVIREA EXCLUSIV A PERSONALULUI SALARIAT AL UNITĂȚILOR RESPECTIVE,
 - e. LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU PERSONALUL CARE ASIGURĂ PERMANENȚĂ ÎN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LEGALE.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) se interzice amplasarea locuințelor;
- (2) se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- (3) se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale;
- (4) se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime

*(a) construcții înșiruite: parcelele vor avea un front minim la stradă de **8 metri** și o suprafață minimă de **150 mp.**; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;*

*(b) construcții izolate sau cuplate: parcelele vor avea un front minim la stradă de **12 metri** și o suprafață minimă de **200 mp**; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;*

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia - în situația unei noi parcelări/comasări

(3) - pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (a) clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5 metri**, conform PUZ, respectiv 2metri;
- (b) clădirile se pot dispune pe aliniament dacă pe amplasament sau pe loturile vecine sunt edificate clădiri dispuse pe aliniament, conform PUZ;
- (c) în această retragere este permisă realizarea parcajelor precum și echipamentelor și instalațiilor edilitare cu condiția ca acestea să nu afecteze circulația auto și pietonală
- (d) amplasarea construcțiilor față de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu construcții de orice natură necesare folosințelor se va face numai cu avizele instituțiilor abilitate;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (a) retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi de minim 2,00metri, sau se vor amplasa pe hotar cu acordul notarial al vecinilor;
- (b) în cazul unei noi parcelări, pentru stabilirea retragerilor față de noile limite de proprietate se va întocmi PUD.
- (c) de asemenea, se vor respecta zonele de protecție ale conductelor existente pe teren – 5metri din axul conductelor, respectiv 10 metri retragere de la cea mai apropiată rețea electrică;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (a) pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile terenului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{\text{minimă}}=50.0$ mp;
- (b) distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0 metri**;
- (c) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- (d) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- (e) se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă și feroviară uzinală, după caz.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (a) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim **4.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- (b) accesele carosabile în parcele din străzile de categoria I și a II -a vor fi la minimum **40** m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- (c) se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- (d) pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (a) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile propuse se va realiza conform HGR nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism (actualizată până la 24.05.2011), Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P132-93 precum și cu respectarea HCLM Constanța nr. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța:

1. **Construcții industriale** (spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - a) activități desfășurate pe o suprafață construită desfașurată de 10-100mp -
1 loc de parcare la 25 mp Ad;
 - b) activități desfășurate pe o suprafață construită desfașurată de 100-1000mp -
1 loc de parcare la 150 mp Ad;
 - c) activități desfășurate pe o suprafață construită desfașurată mai mare de 1000mp -
1 loc de parcare la 100mp Ad;
2. **Construcții comerciale:**
 - a) nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50mp;
 - b) se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50mp;
 - c) se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite

categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;

d) pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total delocuri de parcare (așa cum este prevăzut la litera b)).

3. Construcții administrative (sediile serviciilor descentralizate în teritoriul ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii și filiale de partide, sedii de sindicate, fundații, organizații neguvernamentale, sedii de birouri, construcții financiar-bancare, etc.):

a) Se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp din Ad, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp din Ad, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul, etc.)

Se asigura locuri de parcare la stradă, independente de necesarul de locuri de parcare normat pentru fiecare funcțiune.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(a) ZRA3.1 - MAXIM 24,00 metri - măsurat de la cota trotuarului amenajat până la cornișă

(b) regimul de înălțime propus este MAXIM S/D+P+5E+6E retras MAXIM 24,00 metri

(c) numărul de subsoluri nu este normat, realizându-se în funcție de necesitățile fiecărei investiții;

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă de 24,00 metri - măsurat de la cota trotuarului amenajat până la cornișă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(a) clădirile noi sau modificările /reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisajele;

(b) toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile;

(c) se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(a) toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

(b) la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

(c) se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

(d) toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

(e) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- (a) Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție în conformitate cu prevederile HCJ 152/2013 și HGR 525/1996: **minim 50% din suprafața fiecărei parcele.** În situația în care pe o parcelă se va realiza numai o clădire administrativă sau de birouri, suprafața minimă de spațiu verde va fi de minim 60% din suprafața parcelei.
- (b) Pe ansamblul unei parcele/ incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (c) Spre stradă/ spațiul public, în cadrul fâșiilor neconstruite dintre aliniament și platformele de parcare/ clădiri, minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (d) În cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri.
- (e) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, sau împiedică realizarea construcțiilor.
- (f) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- (a) Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (b) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 3,00 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (c) Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.
Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp AC / mp teren * 100$)

- (a) **ZRA3.1 - POT MAXIM 60%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$)

- (b) **ZRA3.1 - CUT MAXIM 12MC/MP TEREN.**

Prin corelare cu POT și Regimul maxim de înălțime propus se identifică un CUT maxim 3.6.

ZRCC2.1 ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONȚINÂND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) SE PERMITE O LARGĂ DIVERSITATE DE SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES GENERAL, INCLUSIV POSIBILITATEA DE LOCALIZARE A UNOR MICI UNITĂȚI PRODUCTIVE MANUFACTURIERE NEPOLUANTE.
- (2) INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER;
- (3) SEDII ALE UNOR COMPANII ȘI FIRME, SERVICII PENTRU ÎNTREPRINDERI, PROIECTARE, CERCETARE, EXPERTIZARE, AGENȚII IMOBILIARE, CONSULTANȚĂ ÎN DIFERITE DOMENII, ALTE SERVICII PROFESIONALE;
- (4) LĂCAȘURI DE CULT;
- (5) EDITURI, MEDIA;
- (6) SERVICII SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE;
- (7) COMERȚ CU AMĂNUNTUL ȘI PIAȚĂ AGRO-ALIMENTARĂ;
- (8) DEPOZITARE MIC-GROS PENTRU APROVIZIONARE LA DOMICILIU ȘI PENTRU APROVIZIONAREA COMERȚULUI CU AMĂNUNTUL;
- (9) HOTELURI, PENSIUNI, RESTAURANTE, AGENȚII DE TURISM;
- (10) LOISIR ȘI SPORT ÎN SPAȚII ACOPERITE;
- (11) PARCAJE LA SOL ȘI MULTITETAJATE, ÎNTREȚINERE AUTOVEHICULE MICI;
- (12) GRUPURI SANITARE PUBLICE ȘI ANEXE NECESARE PENTRU GESTIONAREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR PUBLICE.
- (13) LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTERUL ȘI EVENTUAL ETAJELE INFERIOARE DESTINATE FUNCȚIUNILOR COMERCIALE ȘI SERVICIILOR DIVERSE, ÎNTR-O PROPORȚIE DE 30% DIN ADC CONȚINUTĂ ÎN CADRUL UNEI OPERAȚIUNI URBANISTICE CARE FACE OBIECTUL UNUI PUZ.
- (14) TOATE CLĂDIRILE VOR AVEA LA PARTERUL ORIENTAT SPRE STRADĂ SAU SPRE SPAȚIILE PIETONALE FUNCȚIUNI CARE ADMIT ACCESUL PUBLICULUI ÎN MOD PERMANENT SAU CONFORM UNUI PROGRAM DE FUNCȚIONARE SPECIFIC.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) SE ADMIT LA PARTERUL CLĂDIRILOR ACTIVITĂȚI ÎN CARE ACCESUL PUBLICULUI NU ESTE LIBER NUMAI CU CONDIȚIA SĂ NU FIE ALĂTURATE MAI MULT DE DOUĂ ASTFEL DE CLĂDIRI ȘI SĂ NU PREZINTE LA STRADĂ SAU PE TRASEELE PIETONALE UN FRONT MAI MARE DE 40.0 METRI.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- (1) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (2) construcții provizorii de orice natură;

- (3) depozitare en- gros;
- (4) depozitări de materiale refolosibile;
- (5) platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- (6) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (7) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- (8) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (9) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (1) - dimensiuni minime
 - (a) construcții înșiruite: parcelele vor avea un front minim la stradă de **8** metri și o suprafață minimă de **150** mp; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;
 - (b) construcții izolate sau cuplate: parcelele vor avea un front minim la stradă de **12** metri și o suprafață minimă de **200** mp.; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;
- (2) adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia - în situația unei noi parcelări/comasări;
- (3) pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5,00** metri, respectiv minim 2,00 metri, conform PUZ;
- (2) clădirile se pot dispune pe aliniament dacă pe amplasament, sau pe loturile vecine sunt edificate clădiri dispuse pe aliniament;
- (3) în această retragere este permisă realizarea parcajelor precum și echipamentelor și instalațiilor edilitare cu condiția ca acestea să nu afecteze circulația auto și pietonală.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi de minim 2,00 metri.
- (2) în cazul unei noi parcelări, pentru stabilirea retragerilor față de noile limite de proprietate se va întocmi PUD.

- (3) de asemenea, se vor respecta zonele de protecție ale conductelor existente pe teren – 5metri din axul conductelor, respectiv 10 metri retragere de la cea mai apropiată rețea electrică;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile terenului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{\text{minimă}}=50.0$ mp;
- (2) distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 6m, această distanță se poate reduce numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- (3) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (4) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- (5) se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- (6) se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă și feroviară uzinală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim **4.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- (2) accesele carosabile în parcele din străzile de categoria I și a II-a vor fi la minimum **40** m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- (3) se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- (4) pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) Asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile propuse se va realiza conform HGR nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism (actualizată până la 24.05.2011), Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P132-93 precum și cu respectarea HCLM Constanța nr. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța:

1. Construcții comerciale:

- a) nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50mp;

- b) se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafata utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafata utilă mai mare de 50mp;
- c) se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafata utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafata utilă mai mare de 50 mp;
- d) pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total delocuri de parcare (așa cum este prevăzut la litera b)).

2. Construcții administrative (sediile serviciilor descentralizate în teritoriul ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii și filiale de partide, sedii de sindicate, fundații, organizații neguvernamentale, sedii de birouri, construcții financiar-bancare, etc.):

a) Se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp din Ad, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp din Ad, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul, etc.)

(2) staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spațiile necesare de circulație, manevre, staționare și parcare;

(3) în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 95% din suprafata poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 0.90m.

Se asigură locuri de parcare la stradă, independente de necesarul de locuri de parcare normat pentru fiecare funcțiune.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) ZRCC2.1 - MAXIM 32,00 metri - măsurat de la cota trotuarului amenajat până la cornișă

(2) regimul de înălțime propus este MAXIM S/D+P+10E

(3) numărul de subsoluri nu este normat, realizându-se în funcție de necesitățile fiecărei investiții;

(4) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă de 32,00 metri - măsurat de la cota trotuarului amenajat până la cornișă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creării unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;

(2) pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;

(3) toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile;

(4) se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- (2) la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (3) se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- (4) toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- (5) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- (1) Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție în conformitate cu prevederile HCJ 152/2013 și HGR 525/1996: **minim 50% din suprafața fiecărei parcele.** În situația în care pe o parcelă se va realiza numai o clădire administrativă sau de birouri, suprafața minimă de spațiu verde va fi de minim 60% din suprafața parcelei.
- (2) Pe ansamblul unei parcele/ incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (3) Spre stradă/ spațiul public, în cadrul fâșiilor neconstruite dintre aliniament și platformele de parcare/ clădiri, minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (4) În cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri.
- (5) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, sau împiedică realizarea construcțiilor.
- (6) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 3,00 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (3) Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.
Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp$ AC / mp teren * 100)

- (1) **ZRCC2.1 - POT MAXIM 60% poate crește până la 80% prin realizarea de platforme pentru depozitare**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC / mp teren)

(2) ZRCC2.1 - CUT max. propus- P+3- 4 = 2,88

- P+5- 7 = 3,6

=>P+8- 10 CUT poate crește cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5,0.

CUT max. poate fi depășit cu maximum 2.0 în următoarele împrejurări:
a. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează pietonale, scuaruri sau alte spații accesibile publicului și care conferă calități urbanistice și arhitecturale sporite centrului de cartier;

b. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații de parcare subterane sau supraterane, multietajate în care minimum 50% sunt publice;

c. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații și zone de interes peisagistic și care contribuie la creșterea atractivității turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tăbăcărie sau Siutghiol etc.).



Întocmit,
Arh. Carmen Lavinia Zulufescu