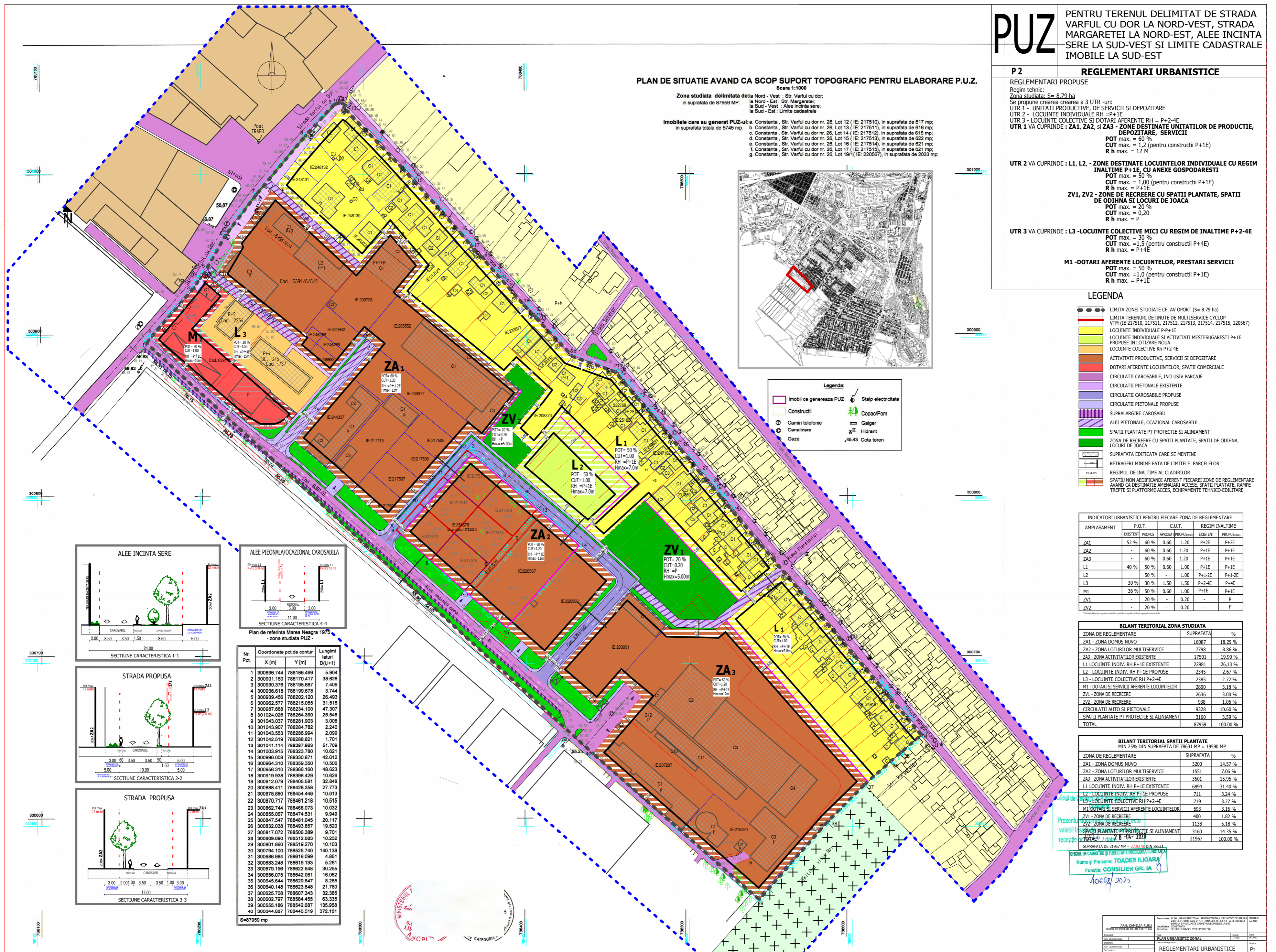


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA NORD-VEST, STR. MARGARETEI LA NORD-EST, ALEE INCINTA SERE LA SUD VEST SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA SUD-EST

ADRESA: IMOBILUL CARE A GENERAT PLANUL URBANISTIC ZONAL - STR. VARFUL CU DOR NR 26, LOTURILE 12, 13, 14, 15, 16, 17 si 19/1
ARGUMENTARE: PLANUL URBANISTIC ZONAL URMARESTE STABILIREA UNOR REGLEMENTARI NOI CU PRIVIRE LA REGIMUL DE CONSTRUIRE, INALTIMEA MAXIMA ADMISA, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI, COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI, RETRAGEREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.
INITIATOR: MULTISERVICE CYCLOP VTM SRL
ELABORATOR: ARH. CAMELIA RUSU - B.I.A.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUN CONSTANTA IN PERIOADA 25.03.2022 -19.04.2022

OBSERVATIILE VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primarie-constanta.ro, PRIN POSTA LA ADRESA B-DUL TOMIS NR 51, ETAJ 1, CAM 121, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU SAU VOR FI DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL INFORMARE CETATENI SITUAT IN INCINTA CITY PARK MALL, B-DUL ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C.

SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR 51, IN DATA DE 08.04 2022 INTREE ORELE 11-12, IN CONDITIILE PARTICIPARII A JUMATATE PLUS UNU DIN NUMARUL CELOR NOTIFICATI. PUBLICUL INTERESAT ESTE INVITAT SA ANUNTE PARTICIPAREA PANA LA DATA DE 4.04.2022 LA ADRESA DE MAIL primarie@primarie-constanta.ro

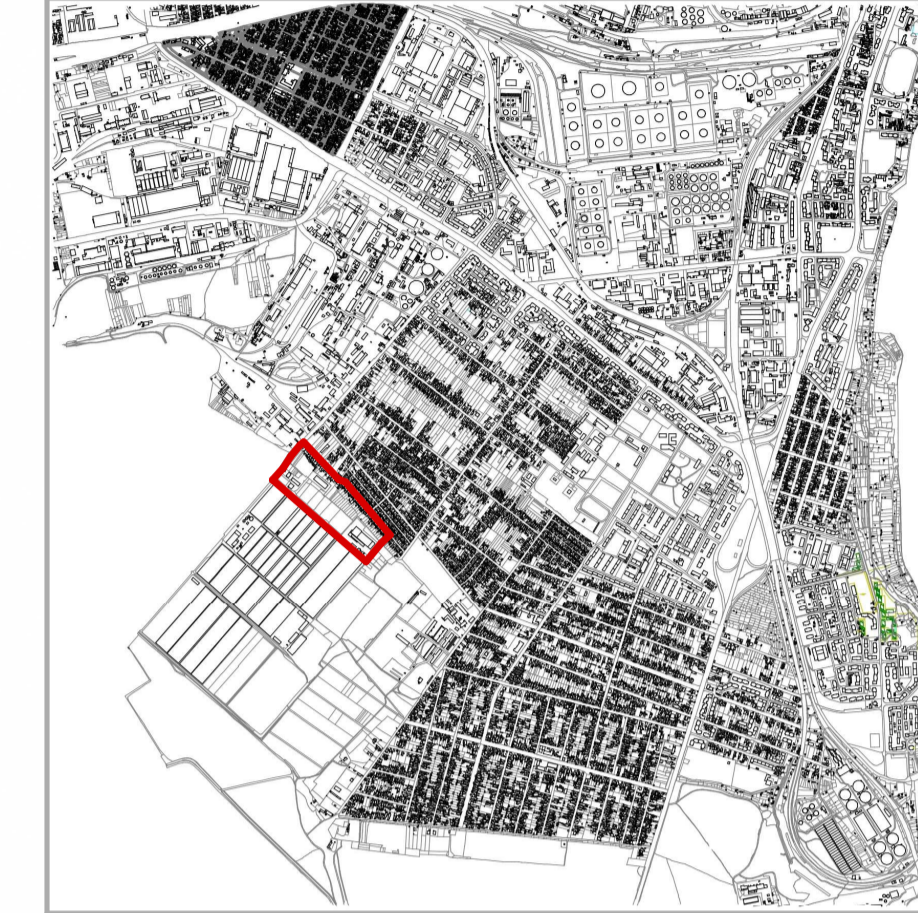
SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA PERSONA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI : INSPECTOR SIMINA STAICULESCU ADRESA PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA BD TOMIS NR 51, ETAJ 1, CAM 121 SERV. PLANIFICARE URBANA SI MEDIU DATE DE CONTACT ELABORATOR: mirelacameliarusu@yahoo.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI :
CONFORM HCLM NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA
- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR: CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 25.03.2022-19.04.2022
- COMUNICAREA REZULTATELOR 29.04.2022

PLAN DE SITUATIE AVAND CA SCOP SUPTOR TOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE P.U.Z.

Scara 1:1000
Zona studiata delimitata de la Nord - Vest : Str. Varful cu dor, in suprafata de 87959 mp.

Imobilele care au generat PUZ-ul:
a. Constanta, Str. Varful cu dor nr. 26, Lot 12 (IE: 217510), in suprafata de 617 mp;
b. Constanta, Str. Varful cu dor nr. 26, Lot 13 (IE: 217511), in suprafata de 616 mp;
c. Constanta, Str. Varful cu dor nr. 26, Lot 14 (IE: 217512), in suprafata de 616 mp;
d. Constanta, Str. Varful cu dor nr. 26, Lot 15 (IE: 217513), in suprafata de 622 mp;
e. Constanta, Str. Varful cu dor nr. 26, Lot 16 (IE: 217514), in suprafata de 621 mp;
f. Constanta, Str. Varful cu dor nr. 26, Lot 17 (IE: 217515), in suprafata de 621 mp;
g. Constanta, Str. Varful cu dor nr. 26, Lot 19(1) (IE: 220567), in suprafata de 2033 mp;



Legenda:
Imobil ce genereaza PUZ
Construcții
Camin telefonie
Canalizare
Gaze
Stalp electricitate
Copac/Pom
Gaiger
Hidrant
45.43 Cota teren

REGLAMENTARI URBANISTICE

REGLAMENTARI PROPUSE
Regim tehnic:
Zona studiata: S= 8,79 ha
Se propune crearea a 3 UTR-uri:
UTR 1 - UNITATI PRODUCTIVE, DE SERVICII SI DEPOZITARE
UTR 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE RH = P+1-E
UTR 3 - LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI AFERENTE RH = P+2-4E
UTR 1 VA CUPRINDE : ZA1, ZA2, si ZA3 - ZONE DESTINATE UNITATILOR DE PRODUCTIE, DEPOZITARE, SERVICII
POT max. = 60 %
CUT max. = 1,2 (pentru constructii P+1-E)
R h max. = 12 M
UTR 2 VA CUPRINDE : L1, L2, - ZONE DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM INALTIME P+1-E, CU ANEXE GOSPODARESTI
POT max. = 50 %
CUT max. = 1,00 (pentru constructii P+1-E)
R h max. = P+1-E
ZV1, ZV2 - ZONE DE RECREERE CU SPATII PLANTATE, SPATII DE ODIHNA SI LOCURI DE JOACA
POT max. = 20 %
CUT max. = 0,20
R h max. = P
UTR 3 VA CUPRINDE : L3 - LOCUINTE COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME P+2-4E
POT max. = 30 %
CUT max. = 1,5 (pentru constructii P+4E)
R h max. = P+4E
M1 - DOTARI AFERENTE LOCUINTELOR, PRESTARI SERVICII
POT max. = 50 %
CUT max. = 1,0 (pentru constructii P+1-E)
R h max. = P+1-E

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE CF. AV. OPTORT. (S= 8,79 ha)
LIMITA TERENURI DETINUTE DE MULTISERVICE CYCLOP
VIM (IE 217510, 217511, 217512, 217513, 217514, 217515, 220567)
LOCUINTE INDIVIDUALE P+1-E
LOCUINTE INDIVIDUALE SI ACTIVITATI MESTESUGARESTI P+1-E
PROPUSI IN LOTIZARE NOUA
LOCUINTE COLECTIVE RH P+2-4E
ACTIVITATI PRODUCTIVE, SERVICII SI DEPOZITARE
DOTARI AFERENTE LOCUINTELOR, SPATII COMERCIALE
CIRCULATII CAROSABILE, INCLUSIV PARCAJE
CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE
CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
SUPRALARGIRE CAROSABIL
ALEI PIETONALE, OCAZIONAL CAROSABILE
SPATII PLANTATE PT PROTECTIE SI ALINIAMENT
ZONA DE RECREERE CU SPATII PLANTATE, SPATII DE ODIHNA, LOCURI DE JOACA
SUPRAFATA EDIFICATA CARE SE MENTINE
RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE PARCELELOR
REGIMUL DE INALTIME AL CLADRILOR
SPATII NON AEDIFICANDI AFERENTE ZONEI DE REGLAMENTARE AVAND CA DESTINATIE AMENAJARI ACCESE, SPATII PLANTATE, RAMPE TREPTE SI PLATFORME ACCES, ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

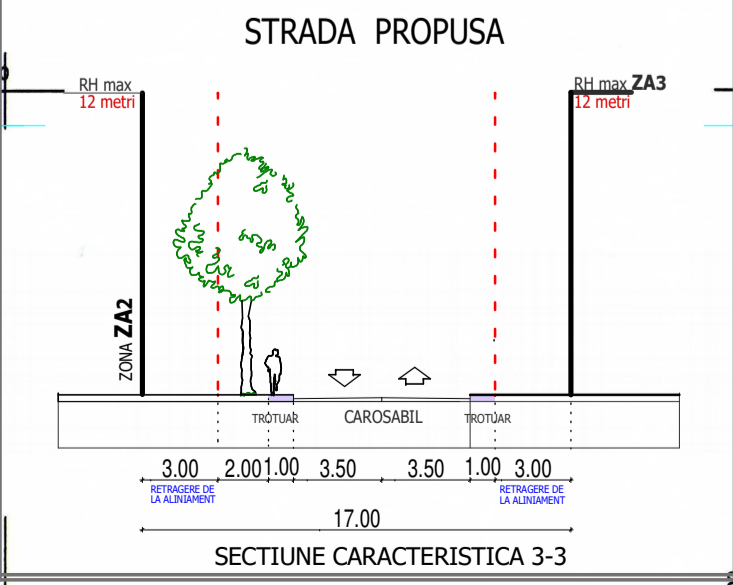
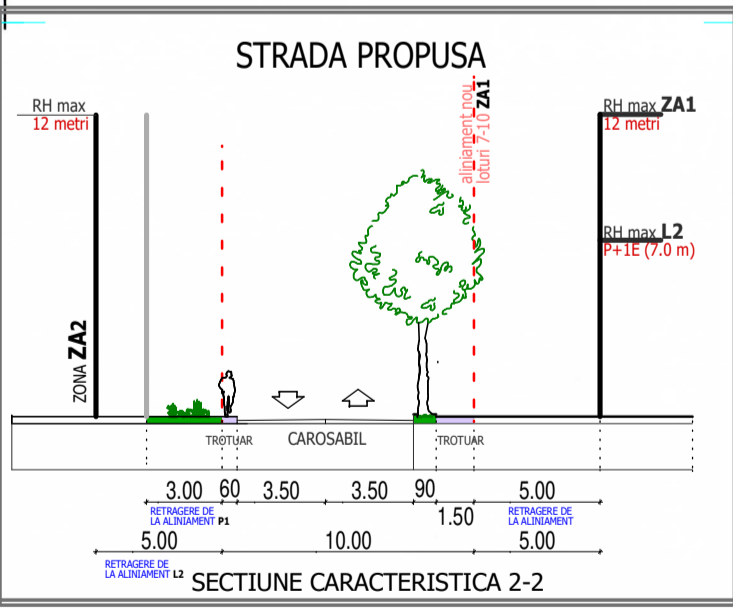
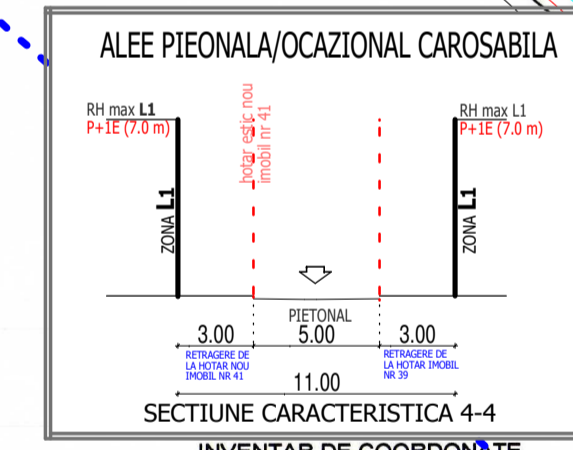
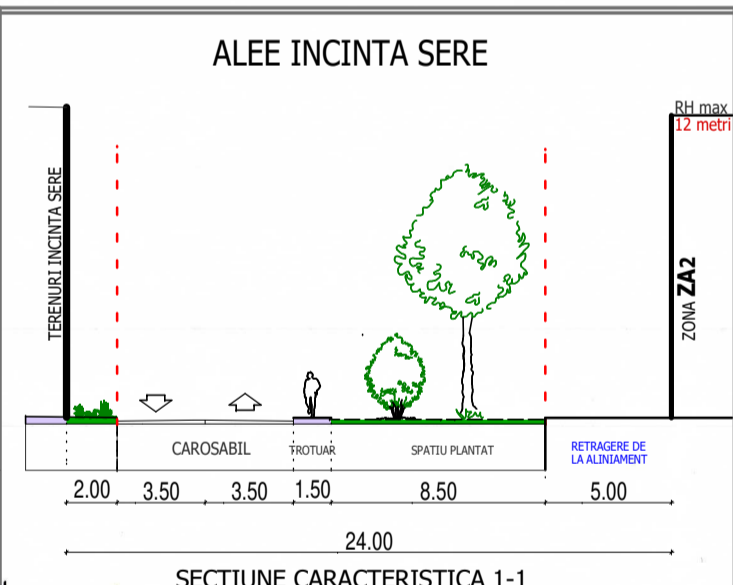
INDICATORI URBANISTICI PENTRU FIECARE ZONA DE REGLAMENTARE
Table with columns: AMPLASAMENT, P.O.T., C.U.T., REGIM INALTIME. Rows include ZA1, ZA2, ZA3, L1, L2, L3, M1, ZV1, ZV2.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA
Table with columns: ZONA DE REGLAMENTARE, SUPRAFATA, %. Rows include ZA1 - ZONA DOMUS NOVO, ZA2 - ZONA LOTURILOR MULTISERVICE, etc.

BILANT TERITORIAL SPATII PLANTATE
MIN 25% DIN SUPRAFATA DE 78631 MP = 19590 MP
Table with columns: ZONA DE REGLAMENTARE, SUPRAFATA, %. Rows include ZA1 - ZONA DOMUS NOVO, ZA2 - ZONA LOTURILOR MULTISERVICE, etc.

Prezentul proiect este valabil in baza de date 28-04-2020
receptivitate
Circulatia de CADASTRU SI PRECIZIUNEA INVALIDATA CONSTATATA
Nume si Prenume: TOADER ILIOAI
Funcție: CONSILIER GR. IA
06.08.2020

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectare STEREO 70
Plan de referinta Marea Neagra 1975
-zona studiata PUZ -
Table with columns: Nr. Pct., Coordonate pct. de contur (X [m], Y [m]), Lungimi laterale D(i,i+1). Rows 1-40.



Executant,
S.C. Geocad Limits S.R.L.
Sing. Dumitrescu Alexandra
Data: 17.03.2020

REGULAMENT DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Articolul 1 – Rolul RLU (Regulamentului Local de urbanism)

- 1) **Regulamentul local de urbanism**, aferent Planului urbanistic zonal reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el cuprinzand si detaliind reglementarile din PUZ.
Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.
- 2) **Regulamentul Local de urbanism** stabileste, in aplicarea legii, modul de concret de utilizare a terenurilor precum si conditiile de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite si amenajarilor.
- 3) **Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism** aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplica, in cazul de fata, la terenul cu o suprafata de **87959 mp**. Parcelele care au generat PUZ au o suprafata totala de 5745 mp, sunt identificate cu numerele cadastrale 217510, 217511, 217512, 217513, 217514, 217515 si 220568 si sunt proprietatea SC Multiservice Cyclop VTM SRL, in zona intravilana a municipiului Constanta. Amplasamentul studiat face parte din UTR 19.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

Legislatie in domeniul urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul”, modificata si completata inclusiv prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 7/2011, in vigoare incepand de la data de 11.02.2011, in continuare numita „Legea 350/2001”;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea I – Retele de transport”, in vigoare incepand de la data de 29.09.2006, in continuare numita „PATN – Retele de transport”;
- „Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a II-a – Apa”, modificata prin Legea nr. 20/2006 in vigoare incepand de la data de 27.01.2006, in continuare numita „PATN – Apa”;
- „Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a III-a – Zone protejate”, in vigoare incepand de la data de 15.04.2000, in continuare numita „PATN – Zone protejate”;
- „Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a IV-a – Reteaua de localitati”, modificata si completata inclusiv prin Legea nr. 106/2010 in vigoare incepand de la data de 10.06.2010, in continuare numita „PATN – Reteaua de localitati”;
- „Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural”, in vigoare incepand de la data de 17.11.2001, in continuare numita „PATN – Zone de risc natural”;



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

- Ordinului M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, in vigoare incepand de la data de 24.04.2000, in continuare numit „Metodologia RLU;
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – PUZ ;
- Ordinul MLP, MI, MAN, SRI nr. 4/M30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea „Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor”, in vigoare incepand de la data de 10.12.1995, in continuare numit „Ordin comun MLP/MI/MAN/SRI”;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea „Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism”, in vigoare incepand de la data de 19.01.2011, in continuare numit „Metodologia de informare si consultare a publicului;
- Hotararea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism”, completat inclusiv prin Hotararea Guvernului nr. 490/2011, in vigoare incepand de la data de 24.05.2011, in continuare numita „RGU” si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;

Legislatie in domeniul energiei:

- „Legea nr. 13/2007 energiei electrice”, modificata si completata inclusiv de Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 172/2008, in vigoare incepand de la data de 25.11.2008, in continuare numit „Legea energiei electrice”;
- „Legea nr. 210/2010 privind unele masuri prealabile lucrarilor de constructie de retele de transport si de distributie a energiei electrice”, in vigoare incepand de la data de 21.10.2010, in continuare numita „Legea 210/2010”;
- Ordinul A.N.R.E. nr. 4/2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, modificate si completate de Ordinul nr. 49/2007, in vigoare incepand de la data de 18.12.2007, in continuare numit „Ordin ANRE privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta”.

Legislatie in domeniul constructiilor:

- Codul Civil al Romaniei, in vigoare incepand de la data de 1.10.2011, in continuare numit „Noul Cod Civil”;
- „Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii”, modificata si completata inclusiv prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 85/2011, in vigoare incepand de la data de 11.10.2011, completata si modificata cu Legea 193/2019, in continuare numita „Legea 50/1991”;
- „Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii”, modificata si completata inclusiv prin Legea nr. 123/2007, in vigoare incepand de la data de 12.05.2007, in continuare numita „Legea 10/1995”;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, in vigoare incepand de la data de 23.12.2009, in continuare numit „Norme metodologice la Legea 50/1991”;

Alte legi:

- Legea 18/1991 a fondului funciar (republicata);
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 69/1991 privind administratia publica locala (republicata in 1996, cu modificarile ulterioare);
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;



PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E

- Legea 137/1995 privind protectia mediului (modificata prin Legea nr. 159/1999);
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din:

- Terenul delimitat de strada Varful cu Dor la Nord-Vest, Str. Margaretei la Nord-Est, alee incinta Sere la Sud-Vest si limite cadastrale imobile la Sud-Est, marcat in plansa de Reglementari urbanistice aferenta documentatiei.

Terenul reglementat de prezenta documentatie are o forma cvasitrapezoidala si o suprafata conventionala (S_{PUZ}) de **87959 m²**. Suprafata studiata PUZ este egala cu suprafata reglementata PUZ.

Zona studiata de Planul Urbanistic Zonal are urmatoarele vecinatati:

- NORD - VEST - str. Varful cu Dor;
- NORD - EST - str. Margaretei;
- SUD- EST - limite cadastrale imobile;
- SUD – VEST - teren incinta Sere .

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

Articolul 3 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic.

Vegetatia spontana pe teritoriul municipiului Constanta se incadreaza in categoria de vegetatie corespunzatoare stepei semiaride, cu unele variatiuni caracteristice diferitelor unitati geomorfologice de pe acest teritoriu.

Teritoriul este lipsit de spatii verzi amenajate. Singurii arbori inalti sunt cei de aliniament situati de-a lungul strazii Varful cu Dor.

Articolul 4 - Zone construite protejate

In zona nu exista cladiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu. Constructiile existente in zona studiata si in proximitatea acesteia– preponderant locuinte individuale si hale industriale cu regim de inaltime P-P+3E/P inalt (pentru hale) - nu sunt cladiri cu valoare de patrimoniu.

Starea constructiilor mentionate mai sus este medie, exceptie facand cladirile realizate dupa anul 2000, care sunt in stare foarte buna.

Zona este strabatuta de o conducta de alimentare cu apa, in partea centrala, fata de care este delimitata o zona de siguranta si protectie, evidentiata in Plansa de Reglementari.



5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

Articolul 5 - Expunerea la riscuri naturale

. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă.

Excepție fac lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii de adâncime, lucrări de stabilizare a pantelor și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.

Prin excepție de la prevederile alin.(1) amplasarea construcțiilor în zonele grevate de riscuri naturale poate fi permisă în următoarele condiții:

- a. După ridicarea restricției ca urmare a reevaluării riscului (în urma actualizării hărții de risc sau ca urmare a elaborării unor studii locale detaliate)
- b. În urma aplicării măsurilor de reducere a riscului prevăzute în studii și proiecte de specialitate.
- c. În urma elaborării studiilor și proiectelor care stabilesc condiții în care amplasarea de construcții este admisibilă.

Articolul 6 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, a căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Astfel în amplasarea noilor obiective se vor respecta prevederile ord.49/2007 ANRE, cu toate modificările ulterioare.

Articolul 7 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

În zona loturilor care au generat PUZ există rețele de alimentare cu apă, canalizare și a fost extinsă rețeaua de distribuție a gazelor naturale RP 90 mm.

Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente.

Articolul 8 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Articolul 9 - Procentul de ocupare a terenului

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

- **Pentru ZA + ZA2 +ZA3** – SUBZONE DESTINATE UNITATILOR DE PRODUCTIE DE MICA CAPACITATE, SERVICE-URI AUTO, HALE DEPOZITARE, BIROURI



POT maxim de 60% si CUT maxim 1,20

- Pentru L1 + L2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE EXISTENTE, RESPECTIV
IN LOTIZARI NOI CU REGIM DE INALTIME P+1E.

POT maxim de 50% si CUT maxim 1,00

- Pentru ZV1 + ZV2 – SUBZONE DE RECREERE CU SPATII PLANTATE, SPATII DE
ODIHNA SI LOCURI DE JOACA

POT maxim de 50% si CUT maxim 1,00

- Pentru L3 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME
P+2-4E

POT maxim de 50% si CUT maxim 1,00

- Pentru M1– SUBZONA CUPRINZAND DOTARI SI SERVICII AFERENTE LOCUINTELOR
COLECTIVE.

POT maxim de 50% si CUT maxim 1,00

Articolul 10 - Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Articolul 11 - Orientarea fata de punctele cardinale si respectarea normelor de insorire conform OMS

Se va respecta insorirea constructiilor conform normelor OMS in vigoare.

Articolul 12 - Amplasarea fata de drumuri publice

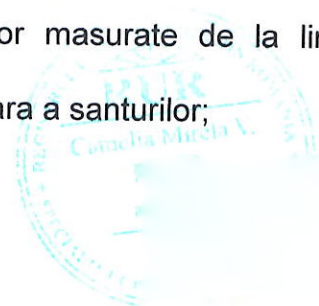
Cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse (strazi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor strazilor, conform plansei de reglementari urbanistice.

o Drum principal –STR VARFUL CU DOR

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Conform O.G. nr. 43/1997 zonele de siguranță ale drumurilor măsurate de la limita exterioară a amprizei drumului, au următoarele valori:

- Drum situat la nivelul terenului – 1.5m de la marginea exterioară a santurilor;



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

- Drum in rambleu – 2m de la piciorul taluzului;
- Drum in debleu cu inaltimea pana la 5,0 m inclusiv – 3.0m de la marginea de sus a taluzului;
- Drum in debleu cu inaltimea mai mare de 5,0 m – 5.0m de la marginea de sus a taluzului;

Zona de protectie

Zona de protecție, măsurată de la limita exterioară a zonei de siguranță variază, în funcție de categoria drumului.

Articolul 13 - Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR

In zona studiata nu exista trasee de cale ferata.

Executia de lucrări în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice se face cu autorizația Ministerului Transporturilor și cu acordul CNCF "CFR" SA, în condițiile legii.

Articolul 14 - Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea clădirilor se raportează la aliniament, în sensul de aliniament rezultat în urma asigurării retragerilor necesar pentru realizarea profilelor transversale ale cailor de circulație propuse, potrivit planșei de Reglementari urbanistice.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Articolul 15 - Accese carosabile

Numarul si configuratia acceselor se determina in cadrul zonei studiate conform anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism - RGU pentru aprobarea numarului minim de locuri de parcare.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul asigurării posibilitatilor de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Accesul la loturi care au generat PUZ se realizeaza din alee incinta Sere

Accesele auto si pietonale sunt marcate simbolic cu sageata. Atat accesul auto cat si cel pietonal se pot realiza pe toata latura marcata cu sageata de acces.

Articolul 17 - Accese pietonale

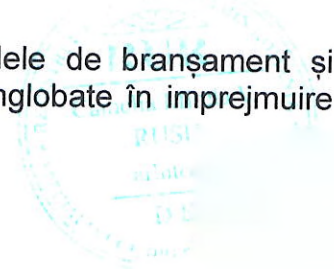
Se vor prevedea trotuare de acces pana la constructiile propuse, cu legatura din amenajarile pietonale ale circulatiilor publice. Fiecare lot va avea prevazut cel putin un access pietonal.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

Articolul 18 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara

Toate constructiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform specificului si necesitatilor functiunilor respective.

Racordarea la rețele se realizează obligatoriu îngropat iar firidele de branșament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în împrejmuire



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția. În cazul construcțiilor noi proiectul va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de bransament și contorizare în construcție sau împrejmuire.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Articolul 19 - Parcelarea

Parcelarea oricarui lot din cele cuprinse in prezentul studiu se va face cu respectarea cerintelor cumulative privind frontul minim si suprafata minima ale loturilor, specifice fiecarei functiuni , cu conditia asigurarii accesului carosabil dintr-un drum public.

Articolul 20 - Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime propus va fi :

- Pentru **L1 + L2** – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE EXISTENTE, RESPECTIV
IN LOTIZARI NOI CU REGIM DE INALTIME P+1E.

H maxim = 7 metri

- Pentru **ZV1 + ZV2** – SUBZONE DE RECREERE CU SPATII PLANTATE, SPATII DE
ODIHNA SI LOCURI DE JOACA

H maxim = 5 metri

- Pentru **L3** – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME
P+2-4E

H maxim = 10 metri – P+2E
= 15 metri – P+4E

- Pentru **M1**– SUBZONA CUPRINZAND DOTARI SI SERVICII AFERENTE LOCUINTELOR
COLECTIVE.

H maxim = 10 metri

Numarul de subsoluri nu se normeaza.

Articolul 21 - Aspectul exterior al constructiilor

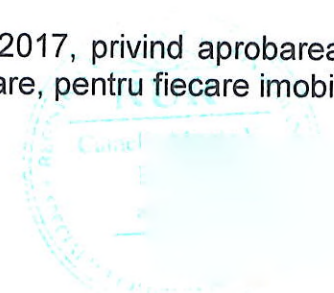
Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunilor fiecarei constructii. Culorile admise sunt alb, bej, gri deschis, terra cota, care pot prezenta accente de culoare rezultate din tonuri mai inchise ale acelorasi culori.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect ahitectural, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui.

Articolul 22 – Parcaje

Conform RGU aprobat prin HGR nr. 525/27.06.1996 si HCL 113/2017, privind aprobarea Regulamentului de asigurarea a numarului minim de locuri de parcare, pentru fiecare imobil vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii.



Articolul 23 - Spatii verzi si plantate

Spatiile verzi propuse prin aceasta documentatie vor fi de 4 tipuri:

- Spatii verzi tip gradina – acestea se vor amenaja astfel incat sa acopere suprafata minima necesara de 20% din suprafata terenului; acestea vor cuprinde arbori si arbusti din toate cele 4 anotimpuri, a caror udare si intretinere se va realiza cu ajutor unor instalatii automate pentru irigat prevazuta pe teren;
 - Grupa arborilor ornamentali FOIOASE, artar japonez, paltin de camp, arbore de matase, mestecan, mestecan pendul, castanul, carpen, magnolia, platan, prunus ornamental, salcam, salcie, tei, , stejar, salcam etc.
 - Arbori ornamentali grupa conifere : brad, cedru, molid, pin, zambru, duglas, chiparos, tisa etc.
 - Arbusti ornamentali grupa foliase: azalee de gradina, dracila, buxus, trompetica, clemantita, ilex, lemn cainesc, iasomie, piracanta, liliac, soc, glicina, etc.
 - Arbusti ornamentali grupa conifere : chiparos, ienupar, tuia, etc.
 - Grupa florilor anuale, bienale si perene: hortensie, lavanda, busuioc, cimbru, primula, begonie, salvie, nu ma uita, etc.
- Spatiu verde de tip gard viu : va dubla in proportie de minimum 10% imprejmuirea propusa, la partea interioara a terenului.
- O suprafata de min 30% mp din spatiile verzi, din pavaje permeabile (parcaje ecologice) ;
- O suprafata de 20 mp in jardiniere, pe parapetul ferestrelor (plante cu flori: fucsia, petunii, craite, crizanteme);

Articolul 24 – Imprejmuiri

Spre aleea incinta Sere sunt permise exclusiv imprejmuiri cu alcatuiri transparente, dublate cu gard gard viu si montarea de bariere auto sau bolarzi retractabili. Pe limitele laterale ale parcelei se vor realiza imprejmuiri opace sau transparente din materiale durabile; Inaltimea gardurilor va fi de maxim 2.5m. Imprejmuirea loturilor nu este obligatorie.

III. Zonificarea functionala

IV. DATE GENERALE

Regulamentul de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal cuprinde si detaliaza modul de concret de utilizare a terenurilor precum si conditiile de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite si amenajarilor.



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

Amplasamentul studiat face parte din UTR 19, ZRL1b. Prin prezenta documentatie se propune:

- Zonificarea functionala a teritoriului studiat in functie de tendintele de dezvoltare manifestate in ultimii ani si gruparea in 3 UTR-uri:
UTR 1 – ZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE, DEPOZITARE SI SERVICII formata din subzonele **ZA 1, ZA2, si ZA 3;**
UTR 2 – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE formata din subzonele **L1 L2** si subzonele de recreere **ZV1 si ZV2 ;**
UTR 3 – ZONA MIXTA FORMATA DIN LOCUINTELE COLECTIVE EXISTENTE CU Rh P+2-4E SI DOTARI AFERENTE ACESTORA

Propunerile cuprinse in prezentul proiect se incadreaza in functiunile principale ale zonei, vizand valorificarea potentialului urbanistic al terenurilor .

REGLEMENTARI SPECIFICE PENTRU UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA

Suprafata studiata pentru realizarea lucrarilor propuse se incadreaza in unitatea teritoriala de referinta UTR 19, ponderea functiunilor in zona fiind: activitati productive si servicii-34268 mp, locuinte individuale -31105 mp.

UTR 1 – cuprinde teritoriul situat la sud fata de locuintele individuale din strada Margaretei, delimitat de strada Varful cu dor, alee incinta sere si cimitirul Ville Noi, zona in care s-au dezvoltat urmatoarele functiuni: productie, servicii, comert.

In cadrul UTR 1 au fost propuse urmatoarele zone de reglementare :

- **ZA 1** – Zona ce grupeaza showroom-ul, unitatile de productie Domus Nuvo si unitatile de prestari servicii invecinate = 16087 mp
- **ZA 2** - Zona loturilor detinute de SC MULTISERVICE CYCLOP VTM SRL si a parcelei identificata cu IE 220568 Stotala= 7798 mp
- **ZA3** – unitatilor productive si de servicii existente, localizate la limita terenului din incinta Sere, in vecinatatea cimitirului S= 17501 mp

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

ZA1, ZA2, ZA3

- unitati mici pentru productie
- showroom-uri si spatii comerciale
- depozitare en gros;
- prestari servicii : spalatorii auto, service auto
- birouri administrative;
- constructii pentru invatamant si cercetare
- servicii (de exemplu: servicii de contabilitate, servicii de management, servicii de publicitate, servicii de rezervare si de asistenta turistica, servicii de editare, servicii de inchiriere si leasing, servicii din domeniul tehnologiei informatiei)
- spatii comerciale.
- Sali de sport (inclusiv cele tip cort)
- garaje;
- panouri informative, firme luminoase si neluminoase, panouri cu reclame;
- amplasarea de panouri solare si/sau panouri fotovoltaice pe constructii
- amenajari pentru accese, parcaje, constructii tehnico-edilitare, spatii verzi cu rol de gradini de fatada;
- utilizarile existente in cladirile construite care se mentin ;



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZA1, ZA2, ZA3

- terenul ramas neafectat si pastrat in rezerva va fi amenajat ca spatiu plantat accesibil, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.
se admit constructii tip container cu conditia sa nu fie vizibile din aleea din incinta a Serelor si din strada propusa spre zonele de recreere R1 Si R2;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZA1, ZA2, ZA3

se interzic urmatoarele utilizari:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul pierderii atractivitatii zonei pentru investitori;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- alte tipuri de functiuni care nu au fost mentionate la articolul 1 si 2;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ZA1

Parcelele sunt considerate construibile daca au o suprafata de cel putin 400 mp si dispun de acces direct dintr-un drum public, sau prin drept de trecere, legal dobandit printr-o parcela invecinata ;

ZA2 + ZA3

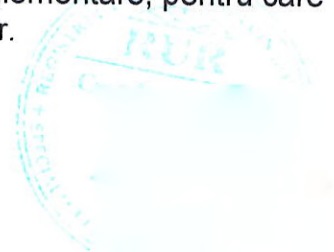
se vor mentine parcele de teren avand suprafata minima de 500 mp si un front la strada de minim 15.0 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZA1

Se va asigura o retragere de minim 5 metri de la aliniamentul parcelelor la strada Varful cu dor, pentru parcelele cu acces direct din aceasta strada. Pentru parcelele cu acces din aleea incinta Sere sau din drumurile existente retragerea de la aliniament va fi de 3.00 metri sau conform Plansei Reglementari urbanistice.

Se mentin retragerile actuale ale cladirilor existente in zona de reglementare, pentru care prin prezenta documentatie nu a rezultat necesitatea desfiintarii lor.



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

ZA2

Se va asigura o retragere a constructiilor de minim 5 metri de la aliniamentul terenurilor la alea interiora si la strada propusa.

Retragerea de la aliniament in cazul terenurilor limitrofe bretelelor carosabile de legatura dintre strada propusa si alea incinta care au acces din alea de incinta a Serelor si pentru care bretelele carosabile de legatura sunt limite laterale, va fi de minim 3.00 metri.

Nu sunt acceptate console care sa depaseasca limita edificabilului.

ZA3

Se mentin retragerile actuale ale cladirilor existente in zona de reglementare, pentru care, prin prezenta documentatie, nu a rezultat necesitatea desfiintarii lor. Pentru constructiile noi se vor respecta retragerile stabilite in plansa Reglementari urbanistice.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE
LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

ZA1

Se mentin actualele retrageri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor pentru constructiile existente.

In cazul constructiilor noi, se va asigura o retragere de minim 3 metri de la limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

ZA2

Constructiile se vor retragere de la limita posterioara si fata de limitele laterale ale parcelelor cu minim 3.00 metri. In cazul alipirii parcelelor se vor calcula retragerile in functie de forma si pozitionarea fata de drumurile existente si propuse ale parcelelor rezultate prin operatiile cadastrale.

ZA3

Constructiile se vor retragere de la limita posterioara si fata de limitele laterale ale parcelelor cu minim 5.00 metri.

In cazul parcelelor cu limite modificate in urma schimburilor de terenuri, retragerile se vor calcula in functie de noile hotare rezultate prin operatiile cadastrale, respectandu-se retragerile stabilite in plansa Reglementari urbanistice

ZA1, ZA2, ZA3

Nu sunt acceptate console, balcoane care sa depaseasca limita edificabilului.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE
ACEEASI PARCELA**

ZA1, ZA2, ZA3

Cladirile vor respecta intre ele distante care sa permita asigurarea distantelor de protectie impuse de siguranta la incendiu si de asigurarea fluxurilor tehnologice specifice fiecarei activitati productive/de depozitare.

Este permisa realizarea de copertine perimetral constructiilor principale cu conditia incadrarii in indicatorii urbanistici stabiliti.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZA1, ZA2, ZA3



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica; accesul va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela si tinand seama de gabaritul mijloacelor de transport care au acces in incinta; latimea accesului carosabil nu va fi mai mica de 3.0 metri;

Se va asigura accesul pe teren al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;

Pentru parcelele cu acces din doua sau trei strazi existente sau propuse este permisa organizarea circulatiei in incinta astfel incat intrarea si iesirea de pe parcela sa fie separate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZA1, ZA2, ZA3

stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei;

Locurile de parcare necesare functiunilor propuse vor fi asigurate in limitele proprietatii, fara afectarea domeniului public sau a proprietatilor invecinate, cu respectarea HCL 113/2017, privind aprobarea Regulamentului de asigurarea a numarului minim de locuri de parcare, cu modificarile si completarile ulterioare ;

parcaje amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 5 locuri de parcare; este permisa realizarea de copertine metalice deschise pentru parcajele amenajate in spatiul reprezentat de retragerea impusa fata de aliniamentul terenurilor la strazi in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei, locurile de parcare normate, se va demonstra amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZA1

RH= P+2E pentru cladirile de birouri / spatii comerciale
(H max = 12 metri de la CTA)

ZA2 +ZA3

RH max = P+1E pentru constructiile tip hala
RH= P+2E pentru cladirile de birouri
(H max la atic= 12 metri de la CTA)

ZA1, ZA2, ZA3

Pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o artera cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta;

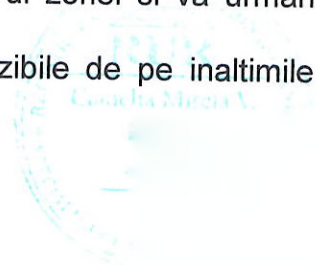
In acest sens se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZA1, ZA2, ZA3

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice;

In cazul constructiile prevazute cu acoperis tip terasa, terasele vizibile de pe inaltimele inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 50% din suprafata;



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

Este interzisa crearea de calcane vizibile din circulatiile publice;
Consolele nu vor depasi suprafata edificabila rezultata prin aplicarea retragerilor de la limitele laterale si de la limita posterioara a terenurilor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZA1, ZA2, ZA3

- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate ;
- Incintele vor fi prevazute cu instalatie pentru iluminatul nocturn.

**ART. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
ZA1, ZA2, ZA3**

- Spatii plantate calculate conf HCJ 152/2013 se vor realiza atat la sol cat si pe terasele constructiilor propuse;
- spatiile libere, vizibile din circulatii publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- se va planta cate un arbore la fiecare 5 locuri de parcare la sol; arborii vor fi dispusi pe laturile care permit plantarea;
- se va prefera folosirea dalelor inierbate pentru realizarea platformelor amenajate ca parcare; fiecare 2,0 metri patrati de loc de parcare sau platforma realizate din dale inierbate se va lua in calcul ca fiind egal cu 1 mp de spatiu verde;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti, avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.;
- in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 2 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Intretinerea spatiilor verzi revine proprietarilor.
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

**ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI
ZA1, ZA2, ZA3**

imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri, cu un soclu opac de 0.50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu;
in cazul in care un teren este marginit pe mai multe laturi de strazi, alcatuirea cu soclu si parte superioara transparenta poate fi realizata doar spre artera de circulatie mai importanta, spre celelalte strazi fiind permisa realizarea de imprejmuiri opace, cu inaltimea de 2.00 metri.



**SECTIUNEA III:
POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
($POT = mpAC / mp\ teren * 100$)
ZA1, ZA2, ZA3

	ZA1	ZA2	ZA3
POT maxim propus	60 %	60 %	60 %

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

	ZA1	ZA2	ZA3
CUT maxim propus	1,20	1,20	1,20

**Nota : Indicatorii maximi propusi vor fi aplicati la nivel de parcela, conform Legii
350/2001**

UTR 2 – cuprinde teritoriul situat intre str. Margaretei, si imobilele cu acces din incinta Sere, de la Strada Varful cu Dor, pana la limita cadastrala imobilului din str. Margaretei nr 15, in care s-au dezvoltat urmatoarele functiuni: locuinte individuale RH P+1E

In cadrul UTR 1 au fost propuse urmatoarele zone de reglementare :

L1 – S= 22981 mp - Zona locuinte individuale RH P+1E existente este delimitata de la str. Margaretei pana la noua limita sudica a acestor imobile stabilita in baza prezentului PUZ, pozitionata la o adancime determinata in functie de conditiile locale de vecinatate, rezultate in baza studiilor efectuate.

L2 – S= 2345 mp - zona locuinte individuale RH P+1E propuse in lotizare noua realizata prin inventarierea si valorificarea terenului apartinand domeniului privat al municipiului Constanta intre limitele cadastrale ale loturilor 11, 14, 18, 19/1, 19/2, al parcelei 6391/7/20 al IE 203991 si al incintei Prosper SA. (Sere) si limitele cadastrale ale imobilelor cu acces din strada Margaretei.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

L1+ L2

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale de mica inaltime cu regim de construire izolat sau cuplat;
- constructii cu caracter de anexe gospodaresti, specifice activitatilor de tip agricol sau conexe;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, parcaje, spatii plantate;

L2

- locuinte de serviciu cu Rh max P+1E

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L1+ L2

- functiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule;



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

- ateliere activitati cu specific mestesugaresc dar nu mai mult de 30% din ADC;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele;
- se admite utilizarea terenului pentru productie agricola, pentru nevoile gospodariei;

L1

- se admite mansardarea cladirilor parter existente, daca AU maxim 60% din AC; suprafata se va lua in calculul coeficientului de utilizare a terenului;

L2

- se admite amplasarea de cladiri administrative si de birouri care sa deserveasca activitatile de pe terenurile din zonele de productie si servicii invecinate, **P1, P2** sau **P3**, cu conditia ca, cladirile avand aceasta functiune sa respecte o retragere de min 10 metri fata de limita posterioara, respectiv cu zona de locuinte L1;

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

L1+ L2

Se interzic urmatoarele categorii de activitati:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse sau prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor (peste 4 UMV);
- depozitare cu ridicata, depozitare de materiale refolosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea de substante inflamabile sau toxice; autobaze; statii de intretinere si spalatorii auto, etc;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea rapida a apelor meteorice;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

L1

Se mentin loturile actuale din subzona de locuinte individuale existente, RH P+1E, delimitat de aliniamentul la strada Margaretei si suprafetele mentionate in actele de proprietate si in evidentele SPIT Constanta.

- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim 180 mp si un front la strada de minim 9.0 metri;
- Adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 18 m;
- Este interzisa subimpartirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se inscriu in conditiile mentionate;
- Parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta, de minim 3.0 m latime;



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

L2

Se considera construibile parcelele cu suprafata de minim 500 mp si deschidere la strada propusa de minim 14 metri.

In cazul amplasarii de cladiri administrative si de birouri care sa deserveasca activitatile de pe terenurile din zonele de productie si servicii invecinate, **P1, P2 sau P3**, se recomanda mentinerea intregii suprafete de 2345 mp, neparcelata, in scopul asigurarii zonei de protectie fata de locuintele individuale.

Parcelarea din zona L2 se va face pe baza unei ridicari topo ce va stabili limitele suprafetelor detinute in proprietate sau folosinta de persoanele aflate in evidenta SPIT si suprafata totala cuprinsa intre acestea si limitele cadastrale ale imobilelor proprietate privata cu acces din incinta Serelor (loturile 11, 14, 18, 19/1, 19/2, parcela 6391/7/20, parcela identificata cu IE 203991 si limita incintei Prosper SA).

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L1+ L2

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor, marcata in plansa de reglementari.
- Retragea cladirilor fata de aliniamentul terenului la strada Margaretei va fi de minim 5 metri pe toata lungimea strazii cuprinsa in prezentul studiu ;

in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada cealalta, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile;

cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;

ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1

cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta de cel putin 2 metri, cu conditia indeplinirii cerintelor OMS nr 119/2014 privind insorirea spatiilor de locuit;

cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;

la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 119 /2014 etc.);

L2

In cazul parcelelor cu suprafata de minim 500 mp si front la strada de min 14 metri, cladirile se vor amplasa fie cuplat, cu stabilirea hotarului de cuplare, fie izolat, modul de ocupare a terenului fiind stabilit prin proiectul de lotizare ce se va elabora si aproba.

Cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mica de **3.0** metri;



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

L1+ L2

retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de **3.0** metri.

se vor respecta retragerile de la limita posterioara precizate in plansa Reglementari urbanistice astfel:

- pentru imobilele din strada Margaretei numerele 15-39, retragerea de la limita posterioara stabilita in urma schimburilor de teren si a operatiilor notariale de vanzare/concesionare va fi de 5 metri.
- pentru imobilele din strada Margaretei numerele 41-55, retragerea de la limita posterioara stabilita in urma operatiilor notariale de vanzare/concesionare va fi de 5 metri.
- pentru imobilele din strada Margaretei numerele 59-69B, retragerea de la limita posterioara stabilita in urma operatiilor notariale de vanzare/concesionare va fi de 5 metri.

Nu este permisa amplasarea cladirilor anexa pe limitele posterioare noi, rezultate prin aplicarea reglementarilor prezentului PUZ.

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L1+ L2

Distanta dintre constructiile cu destinatia de locuinta va fi egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit, cu conditia respectarii normelor prevazute in OMS nr 119/2014, pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE

L1+ L2

cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica; accesul va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor; latimea accesului carosabil nu va fi mai mica de 3,0 metri;

de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia;

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1+ L2

Locurile de parcare necesare functiunilor propuse vor fi asigurate in limitele terenului aferent locuintelor, fara afectarea domeniului public sau a imobilelor invecinate, cu respectarea HCL 113/2017, privind aprobarea Regulamentului de asigurarea a numarului minim de locuri de parcare, cu modificarile si completarile ulterioare.

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L1

$RH_{maxim} = P+1E$

H max = **7.0** metri de la CTA (la cornisa)

L2

$RH_{maxim} = P+1E$



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

H max = **7.0** metri de la CTA

Se poate depasi nivelul maxim cu cel mult 1 nivel, in puncte capete de perspectiva, numai pe baza unui PUD, cu conditia incadrarii in CUT maxim.

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L1+ L2

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice;

Constructiile cu acoperis tip terasa, vizibile de pe inaltimele inconjuratoare vor fi amenajate ca terase inverzite pe minim 30% din suprafata;

Este interzisa crearea de calcane vizibile din circulatiile publice;

Este interzisa utilizarea de finisaje exterioare si de invelitori in culori stridente. Se recomanda finisarea exterioara a cladirilor in urmatoarele culori: gri deschis, bej, teracota, cafeniu, combinate cu tonuri mai inchise ale aceleiasi culori.

Se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

ART. 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate ;
- Incintele vor fi prevazute cu instalatie pentru iluminatul nocturn.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Terenul liber ramas in afara circulatiilor si parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Terenul amenajat ca spatii plantate si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 25% din suprafata totala a terenului;

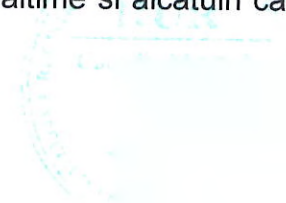
Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;

ART. 14 IMPREJMUIRI

L1+L2

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **2.00** m si un soclu opac de minim **0.50** m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; imprejmuirile laterale si posterioare vor avea maxim 2,20 metri inaltime si alcatuiri care sa nu permita vederea .



POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

($POT = mpAC/mp\ teren * 100$)

	L 1	L2
POT maxim	50 %	50 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mpADC Imp\ teren$)

	L 1	L2
CUT existent	1,00	1,00
CUT maxim aprobat	1,00	1,00

ZV1 si ZV2 – Zone recreere cu spatii plantate, spatii de odihna si locuri de joaca
Cuprinde terenul in suprafata de 2636, respectiv 938 mp dispus intre L1 , L2, P1 si aleea carosabila creata pentru valorificarea terenului apartinand Primariei Constanta.

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- Amenajari pietonale, pergole parter, spatii pentru recreere
- Spatii plantate;
- Loc de joaca pentru copii;
- amenajari pentru picnic ;
- Echipamente pentru sport;
- Mobilier urban adecvat zonelor de odihna;
- Spatii ingradite pentru caini de companie;
- Echipamente tehnico-edilitare pentru iluminat si intretinerea spatiilor verzi, cabine WC ecologice;

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- constructii usoare destinate exclusiv asigurarii functionarii instalatiilor si echipamentelor aferente spatiilor plantate si protectiei zonei.

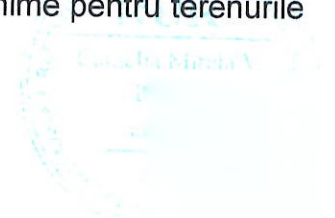
ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- platforme de precolectare a gunoiului;
- alte activitati care nu au fost mentionate la articolul 1.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Nu este prevazuta obligativitatea asigurarii unei suprafete minime pentru terenurile incluse in ZV1 si ZV2



ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- In cazul pergolelor se va asigura o retragere fata de minim 3 metri de la aliniamentul terenului la cele 2 strazi;

ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Nu este cazul.

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Nu este cazul.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE

- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este permisa stationarea autovehiculelor pe terenurile amenajate ca spatii plantate sau in drumurile publice ce marginesc spatiile plantate.

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

RHmaxim = Parter

H max = **5.0** metri de la CTA (pentru pergole)

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu este cazul.

ART. 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Terenurile vor fi echipate corespunzator functiunilor prevazute la art 1.

- terenurile amenajate ca spatii pietonale si de recreere vor fi prevazute cu instalatii pentru iluminatul nocturn;
- se vor prevedea instalatii automate pentru irigarea spatiilor plantate;

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile plantate incluse in Zona ZV1 se vor amenaja pe baza unor proiecte de specialitate care vor fi avizate si aprobate conform legislatiei in vigoare.

ART. 14 IMPREJMUIRI

- imprejmuirea spatiilor incluse in Zona ZV1 se va face exclusiv prin gard viu cu inaltimea Hmax = 0,80 metri;

ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

ZV1 si ZV2

POT max = 20 %

ART. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

ZV1 si ZV2

CUT max = 0.20



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

UTR 3 – Zona mixta - cuprinde teritoriul situat intre str. Varful cu Dor, aleea incinta Sere, breteaua carosabila din care se realizeaza accesul in incinta Domus Nuvo si aleea situata la sud fata de parcela 6391/6/5/2, in care s-au dezvoltat urmatoarele functiuni: locuinte RH P+2-4E.

In cadrul UTR 3 au fost propuse urmatoarele zone de reglementare :

L3 – Zona locuinte colective RH P+2-4E existente

M1 – Zona dotari si servicii aferente locuintelor colective

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

L3

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret.

M1

- Spatii pentru comert;
- Spatii pentru servicii;
- Spatii pentru sanatate si intretinere fizica;

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L3

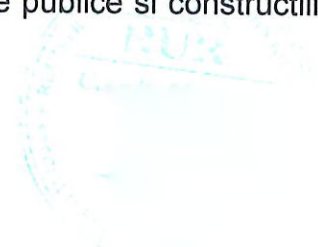
- se admit functiuni complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
se admit spatii pentru administrarea grupurilor de apartamente proprietate privata.
se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

L3+ M1

Se interzic urmatoarele categorii de activitati:

- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto, statii distributie carburanti;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
alte tipuri de functiuni care nu au fost mentionate la articolul 1.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

L3

Se mentine lotul actual al subzonei de locuinte colective, RH P+4E in suprafata de 2385 mp, delimitat de trotuarele strazii din incinta Sere imobilul identificat cu IE 243201 si aleea pietonala pozitionata spre nord fata de imobile.

M1

Se vor mentine parcelele 6391/3 si IE 243201, orice lucrari de parcelare fiind posibile numai in baza unei documentatii PUD.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L3

Se mentin actualele retrageri ale cladirilor de locuinte colective fata aliniamentul terenului la strazile existente.

M1

Cladirile se vor retrage de la aliniamentul parcelelor cu minim 3 metri; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;

In cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile;

ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L3

cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mic de **5.0** metri;

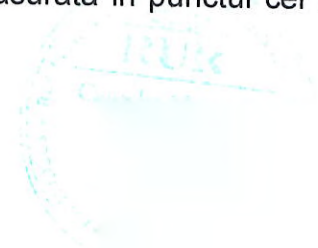
M1

Pentru cladirile amplasate pe parcele de colt, se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;

retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de cel putin **3.0** metri;

in functie de regimul de construire, daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste pe o adancime de maxim **15.0** de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii;

in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **3.0** metri.



ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L3

Distanța dintre construcțiile cu destinația de locuință va fi egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate dacă segmentele de fațadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit, cu condiția respectării normelor prevăzute în OMS nr 119/2014, pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

M1

Clădirile vor respecta între ele distanțe care să permită asigurarea distanțelor de protecție impuse de siguranța la incendiu și de asigurarea fluxurilor tehnologice specifice activităților cărora le sunt destinate.

Este permisă realizarea de copertine perimetral construcțiilor principale cu condiția încadrării în indicatorii urbanistici stabiliți.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE

L3+ M1

clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul carosabil și pietonal dintr-o circulație publică; accesul va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor; lățimea accesului carosabil nu va fi mai mică de 3,0 metri;

de regulă va exista un singur acces carosabil pentru o clădire, amplasat către limita laterală a acesteia;

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

L3+ M1

Locurile de parcare necesare funcțiilor propuse vor fi asigurate în limitele terenului aferent locuințelor colective, fără afectarea domeniului public sau a imobilelor învecinate, cu respectarea HCL 113/2017, privind aprobarea Regulamentului de asigurarea a numărului minim de locuri de parcare .

parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 5 locuri de parcare și vor fi separate de circulațiile publice prin gard viu de 0.60 - 0.80 metri înălțime;

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L3

$RH_{maxim} = P+4E$

H max = **15.0** metri de la CTA

M1

$RH_{maxim} = P+1-2E$

H max = **10.0** metri de la CTA

M1 Se poate depăși nivelul maxim cu cel mult 1 nivel, în puncte capete de perspectivă, numai pe baza unui PUD, cu condiția încadrării în CUT maxim



ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L3+ M1

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice;
Constructiile vor fi prevazute cu acoperis tip terasa ; terasele vizibile de pe inaltimele inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 30% din suprafata;
Este interzisa crearea de calcane vizibile din circulatiile publice;
se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

ART. 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate ;
- Incintele vor fi prevazute cu instalatie pentru iluminatul nocturn.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L3

Terenul liber ramas in afara constructiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 30% din suprafata totala a terenului;
Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;

M1

Terenul amenajat ca gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 10 % din suprafata totala a terenului;

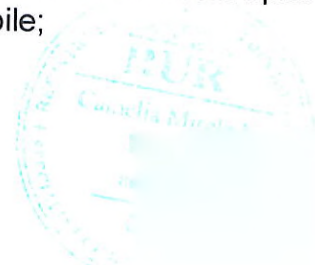
ART. 14 IMPREJMUIRI

L3

Nu sunt admise imprejmuiri.

M1

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
Imprejmuirile vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **1.80** m si un soclu opac de minim **0.50** m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile;



POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
($POT = mpAC / mp\ teren * 100$)

	L 3	M1
POT maxim	30 % Se mentine	50 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
($CUT = mpADC / Imp\ teren$)

	L 3	M1
CUT existent	1,50	1,00
CUT maxim aprobat	1,50	1,00

Intocmit,

Arh. Camelia Rusu

