

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DATA ANUNȚULUI: 27.01.2023

ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL

**ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A TERENULUI
SITUAT ÎN CONSTANȚA, IDENTIFICAT CU NR.CAD.252488**

Adresa imobilului - bd. Aurel Vlaicu 271

Argumentare: se cere reglementarea terenului pentru extinderea unui nou
corp cu funcțiune comercială

Inițiator: MPM REAL ESTATE INVESTMENT s.r.l.

Elaborator: ALL ARHITECTURA s.r.l.

Publicul este invitat să transmită observații
și propuneri asupra documentelor
disponibile online pe site-ul

Primăriei Municipiului Constanța, în perioada
27.01.2023 - 21.02.2023

Observațiile vor fi transmise prin e-mail la
adresa primarie@primaria-constanta.ro sau
prin poștă, la adresa bd.Tomis 51, etaj 1,
cam.121, Serviciul Planificare Urbană și
Mediu sau depuse la registratura P.M.C.,
la Centrul de Informare Cetățeni din incinta
City Park Mall, bd.Al.Lăpusneanu nr.116C.
Sedința de dezbatere publică va avea loc la
sediul Primăriei Municipiului Constanța, bd.
Tomis 51, în data de 17.02.2023, între orele
10:00 și 11:00. Publicul interesat este invitat să anunțe participarea până la
data 10.02.2023 la adresa de e-mail primarie@primaria-constanta.ro



Serviciul Planificare Urbană și Mediu va colecta și transmite elaboratorului /
inițiatorului eventualele opinii / observații formulate. Acesta argumentează
(ne)preluarea opiniilor și observațiilor. Răspunsul la observațiile transmise în
scris va fi comunicat în scris de către Primăria Municipiului Constanța.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: inspector
Simina Stăiculescu, Primăria mun. Constanța, bd. Tomis nr.51, et.1, cam. 121,
Serviciul Planificare Urbană și Mediu.

Date de contact elaborator: secretariat@allarhitectura.ro

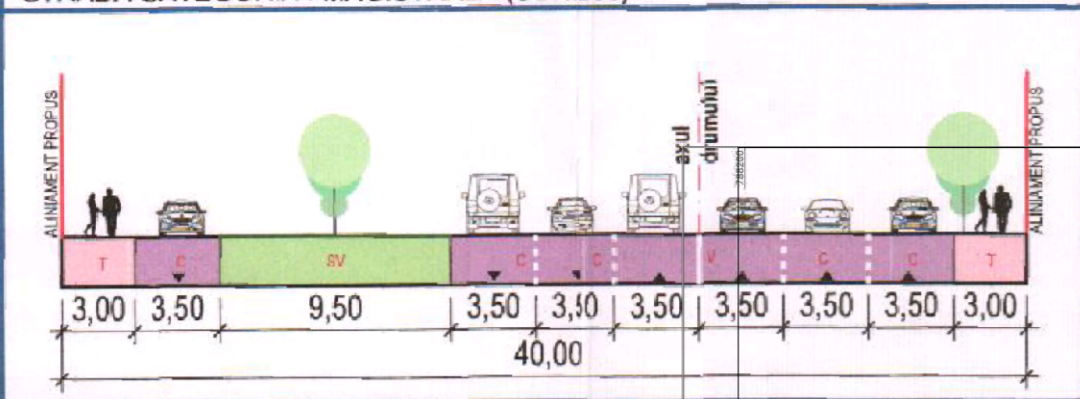
Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului,
conf. H.C.L. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și
consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la
nivelul Municipiului Constanța:

Etapa elaborării propunerilor - consultarea documentației: 27.01.2023-21.02.23

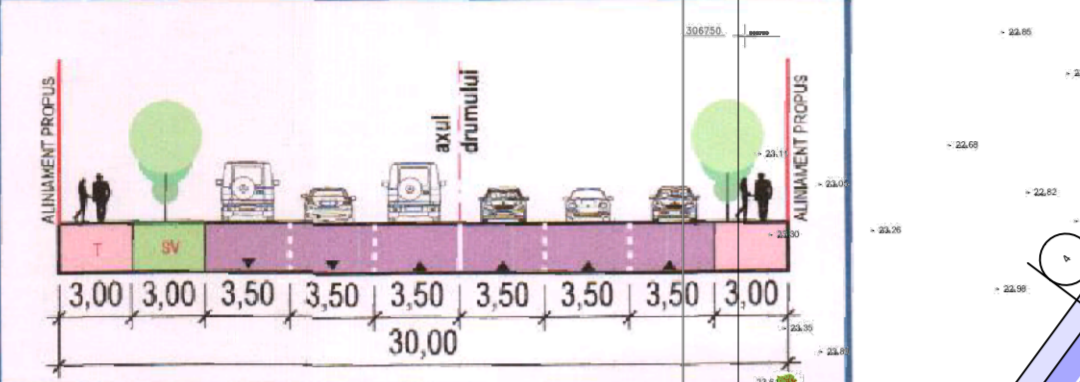
Dezbatere publică: 17.01.2023

Comunicarea rezultatelor: 3.03.2023.

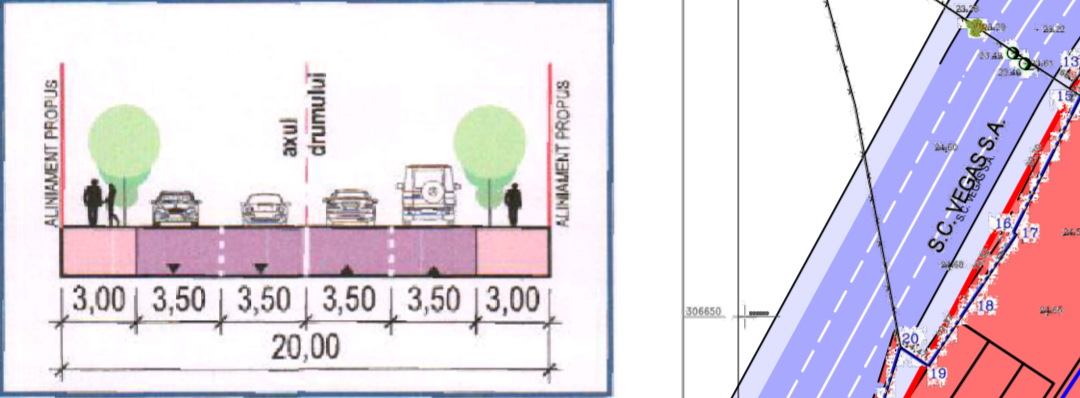
PROFIL PROPUS TIP 2-2 :BD. AUREL VLAICU PROFIL STRADA CATEGORIA I MAGISTRALA (SC.1/250)



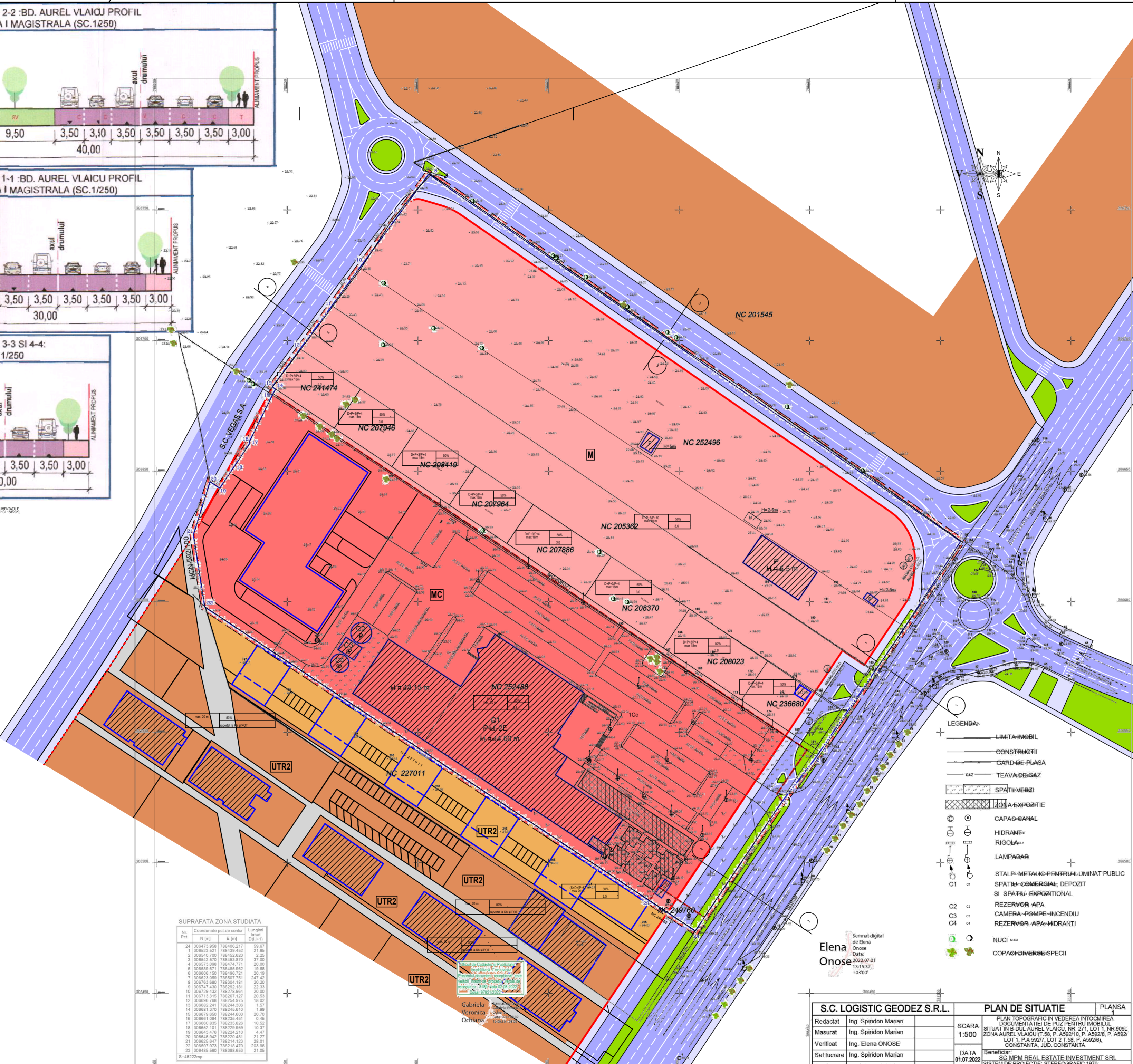
PROFIL PROPUS TIP 1-1 :BD. AUREL VLAICU PROFIL STRADA CATEGORIA I MAGISTRALA (SC.1/250)



PROFIL PROPUS TIP 3-3 SI 4-4: STRAZI "A" SI "B" SC 1/250



NOTA: SE MENȚIONEAZĂ PROFILUL STRADAL ÎN REGLEMENTĂRILE PORN DOCUMENTARIE PENTRU ÎNTRUNIRI ÎN VEDEREA ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI DE PUZ APROBAT CU HCL 158/2020.



Tabel sintetic cu suprafețele minime de spații verzi amenajate la sol

Nr. crt.	Zona funcțională	Suprafața	S spații verzi existente		S minime spații verzi propuse	
			mp	%	mp	%
1	MC - zonă mixtă, preponderent comercială	18467	0	0	923,4	5
2	M - zonă mixtă	23387	0	0	4677,4	20
3	zonă circulații	3368	0	0	502,2	15
TOTAL		45200	0	0	6103	13,5

Bilanț teritorial comparativ existent-propus:

Nr. crt.	Zona funcțională	Existent		Propus	
		Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
1	UTR 2 - depozitare, en-gros, producție necomercială, spații prezentări, locuințe de serviciu	129	0,29	0	0
2	M - locuințe colective, comerț, turism, sănătate, învățământ, birouri, loisir, sport	25219	55,77	23387	51,72
3	MC - zonă mixtă, preponderent comercială	0	0	18467	40,83
4	Teren cu reglementare neclară	19754	43,68	0	0
5	Circulații	120	0,26	3368	7,45
6	Spații verzi*	0	0	0	0
TOTAL		45222	100,0	45222	100,0

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITE DE PROPRIETATE; LIMITE CIRCULAȚII
- ALINIAMENT REGLEMENTAT MENȚINUT
- ALINIAMENT REGLEMENTAT ESTIMAT ÎN VECINĂTATE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- CONSTRUCȚII PROPUSE PRIN REGLEMENTĂRI URBANISTICE EXISTENTE ȘI PROPUSE
- MC - ZONĂ MIXTĂ PREPONDERENT COMERCIALĂ, PROPUȘA
- M - ZONĂ MIXTĂ EXISTENTĂ, REGLEMENTATĂ PRIN PUZ APROBAT CU HCL 158/2020
- UTR 2 - DEPOZITARE, EN-GROS, PRODUCȚIE NECOMERCIALĂ, SPAȚII PREZENTĂRI, LOCUINȚE DE SERVICIU, REGLEMENTATĂ PRIN PUZ APROBAT CU HCL 288/2016 ȘI 559/2012
- UTR 2 - DEPOZITARE, EN-GROS, PRODUCȚIE NECOMERCIALĂ, SPAȚII PREZENTĂRI, LOCUINȚE DE SERVICIU, REGLEMENTATĂ PRIN PUZ APROBAT CU HCL 288/2016 ȘI 559/2012 ȘI PUD 315/2020
- SPAȚII VERZI
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- TEREN LIBER, NECONSTRUIT
- 1) PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE

BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	ha	%
1.	MC - ZONĂ MIXTĂ PREPONDERENT COMERCIALĂ, PROPUȘA	18467	40,83
2.	M - ZONĂ MIXTĂ EXISTENTĂ, REGLEMENTATĂ PRIN PUZ APROBAT CU HCL 158/2020	23387	51,72
3.	ZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE ȘI ALINIAMENT PLANTAT	3368	7,45
TOTAL		45222	100,0

all arhitectura

FAZA: P.U.Z. / SEF PROIECT: Master Designer / arh. NARCIS GELAL

PROIECTANT: arh. IGNIȘ DUVAGI

BENEFICIAR: MPM REAL ESTATE INVESTMENT S.R.L. / DATA: 4-IV-2022

PROIECT: P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA URBANISTICĂ A PARCELEI CU NR.CAD. 252488 / NR. PR. PROIECT: 4/2022

AMPLASAMENT: CONSTANTA, BD. AUREL VLAICU 271, 9090 / SCARA: 1/1000

TITLUL PLANȘII: REGLEMENTĂRI DE ZONIFICARE TERITORIALĂ ȘI CAILE DE COMUNICATIE / NR. PL. PLAN NO.: P6

SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ

Nr. Pkt.	Coordonate pct de contur	Lungimi
	N [m]	E [m]
1	788406 217	59,67
2	788436 432	51,85
3	788452 620	2,25
4	788453 870	37,00
5	788474 771	19,48
6	788465 962	20,00
7	788486 721	20,19
8	788497 751	24,74
9	788304 181	20,20
10	788278 964	20,00
11	788267 127	20,53
12	788254 976	18,02
13	788244 308	1,57
14	788245 010	1,99
15	788244 600	20,70
16	788235 651	0,45
17	788235 628	10,52
18	788229 969	12,27
19	788224 210	4,47
20	788220 481	2,29
21	788214 123	28,01
22	788218 470	203,96
23	788388 653	21,00

S=45222mp

S.C. LOGISTIC GEODEZ S.R.L.

PLAN DE SITUATIE

Redactat: Ing. Spiridon Marian / SCARA: 1:500 / DATA: 01.07.2022

Masurat: Ing. Spiridon Marian

Verificat: Ing. Elena ONOSE

Sef lucrare: Ing. Spiridon Marian

Aprobat: Ing. Elena ONOSE

PLAN DE SITUATIE

PLAN TOPOGRAFIC ÎN VEDEREA ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI DE PUZ PENTRU IMOBILUL SITUAT ÎN B-DUL AUREL VLAICU, NR. 271, LOT 1, NR.3090 ZONA AUREL VLAICU (T.58, P. A502/0, P. A502/8, P. A502/16, LOT 1, P. A 592/7, LOT 2 T.58, P. A592/6), CONSTANTA, JUDD. CONSTANTA

Beneficiar: S.C. MPM REAL ESTATE INVESTMENT SRL / SISTEM DE PROIECTE: STEREOGRAFIC 1970 / PLAN DE REFERINȚĂ ALTIMETRIC MAREA NEAGRĂ 1975



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

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A TERENULUI SITUAT ÎN CONSTANȚA, IDENTIFICAT CU NR.CAD.252488

I. DISPOZIȚII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, precum și prescripții și recomandări specifice.

B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru terenul cu număr cadastral 252488 din UAT Constanța, cu suprafața aferentă drumurilor de acces în zonă. Activitatea de construire în zona studiată se va desfășura în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice,
- mărirea prospectului stradal al bd. Aurel Vlaicu la 40m, conform PUZ aprobate cu HCL 286/2006, 559/2012 și 158/2020.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z.

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

Zonă de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă, etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile ale zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei incluse în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5 metri față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

Demisolul – este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui. Nu se vor permite demisoluri cu înălțimea suprateana mai mare de 1.5 metri.

R.G.U.- Regulamentul General de Urbanism - aprobat prin H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

A. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investițiilor.

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va reda peisajului urban în condiții corespunzătoare.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizele Agenției de Protecție a Mediului și Ministerului Culturii.

Organizarea de șantier se va face pe terenul proprietate. Pe suprafețele de teren proprietate privată se vor amenaja spații verzi. Vor fi copertate și refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. Pentru organizarea de șantier se va obține autorizație de construire, conform legii.

În timpul execuției se vor lua măsuri specifice pentru împiedicarea emisiilor de praf în aer. Organizarea de șantier va fi împrejmuțată și va fi dotată cu sistem de spălare a roților la ieșirea vehiculelor din incintă și cu separator de hidrocarburi, dacă e cazul.

Activitatea de comercializare a mobilei poate genera deșeuri din lemn, materiale plastice și hârtie/cartoane. Acestea se vor depozita în spații potrivite și se vor ridica de unități specializate în vederea valorificării.

Se vor menține reglementările existente cu privire la aliniamentul la bd. Aurel Vlaicu, astfel încât construcțiile se vor retrage suficient pentru a nu intra în zona de protecție a rețelelor existente de utilități.

Deoarece amplasamentul viitoarelor investiții se află în zonă de interes arheologic, este necesar avizul Direcției Județene pentru Cultură la faza DTAC.

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

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice.

C. REGULI CU PRIVIRE LA ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR AFERENTE DEZVOLTĂRILOR IMOBILIARE REZIDENȚIALE CU LOCUINȚE DE ORICE FEL, MAI PUȚIN INDIVIDUALE

Se va respecta HCL nr. 180/ 29.04.2022:

1. Obținerea autorizației de construire a clădirilor este condiționată de obținerea autorizației de construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care va include:

- culoare tehnice pentru rețelele edilitare și instalațiile aferente (stații de pompare, puncte trafo, etc);
- infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- aspecte privind gospodărirea comunală – asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitate de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora.

2. Recepția lucrărilor de construire a clădirilor este condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.

Excepție fac imobilele care dispun deja de echipările menționate mai sus.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:
- **MC** – zonă mixtă, preponderent comercială constituită din parcela cu nr.cad. 252488 și 20mp din parcela cu nr. cad. 249760, destinată echipamentelor edilitare.
- **M** – zonă mixtă existentă reglementată de PUZ aprobat cu HCL 158/2020;
- circulații carosabile și pietonale și aliniamente plantate.

Prezentul P.U.Z. reglementează zona MC. Zona mixtă **M** își menține reglementările conform PUZ aprobat cu HCL 158/2020, iar circulațiile își mențin reglementarea dată de PUZ aprobat cu HCL 286/2006.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

MC Funcțiuni principale:

- depozitare (în spații închise -hale, și deschise - pe platforme),
- comerț
- spații de prezentări – expoziții,

Funcțiuni complementare

- birouri,
- locuințe de serviciu,
- ateliere de reparații și întreținere produse comercializate,
- spații verzi,
- parcaje,
- echipamente tehnice,
- alimentație publică

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

MC Următoarele funcțiuni complementare celor principale, cu condiția ca fiecare din ele să nu depășească 10% din aria desfășurată totală:

- birouri,
- locuințe de serviciu,
- ateliere de reparații și întreținere produse comercializate,
- echipamente tehnice,
- alimentație publică
- echipamente edilitare cu condiția mascării lor cu elemente de vegetație

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

MC

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- depozitare en-gros;
- autobaze;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice

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

MC

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiilor respective, conform normelor specifice.

Nu sunt permise dezmembrări din care să rezulte terenuri cu suprafața mai mică decât 1000 mp, cu excepția celor destinate echipamentelor edilitare sau în scopul trecerii în domeniu public, în vederea lărgirii arterelor de circulație.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

MC

- construcțiile se vor amplasa cu o retragere minimă de 5 metri față de aliniament;
- se va păstra coerența și caracterul arealului din care fac parte;
- se va evita vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural; se recomandă alinierea aproximativă la construcțiile existente în vecinătate și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul;

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

MC

Construcțiile se vor amplasa în regim izolat, astfel:

- construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 30 metri față de axa existentă a bd. Aurel Vlaicu, înafara zonei de protecție a rețelelor existente pe amplasament;
- față de limita laterală sud-vestică, construcțiile își vor menține alinierea existentă;
- față de limita laterală nord-estică, construcțiile se vor retrage cu minimum 2,0m;
- față de limita posterioară, construcțiile se vor retrage cu minimum 5,0m.

Dispunerea construcțiilor anexe (garaje, depozite de grădină, pergole, etc.) pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei sau în apropierea lor, este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea la cornișă/atic de 3,0 metri și dacă nu au streășină spre terenul alăturat.

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

MC

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop, în cazul în care unul din corpuri are prevăzute locuințe de serviciu, dacă distanța dintre

construcții depășește înălțimea celei mai înalte, se va întocmi la autorizare un studiu de însorire.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

MC

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelei.

Toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3 metri pentru autoturisme și minimum 1,0 metru pentru pietoni (poartă). Dimensionarea accesului auto se va face atât pentru vizitatori cât și pentru aprovizionare.

Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere.

Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

MC

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

Numărul locurilor de parcare necesare se va stabili conform HCL 113/2017 cu completările ulterioare pentru funcțiunile principale, luând în considerare că funcțiunile complementare deservească utilizatori.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

MC

– Rh max = P+4E, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 20 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă

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

MC

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora și va ține seama de caracterul zonei. De asemenea, aspectul clădirilor se va armoniza și cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se vor urmări:

- utilizarea raportului plin/gol și a unor cote aler registrelor orizontale ale construcțiilor existente;
- preluarea aceluiași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici, eventual cu adăugarea unora noi, astfel încât construcțiile propuse și cele existente să constituie un ansamblu unitar;

– utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală;
De asemenea, se recomandă folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Parcajele acoperite, gardul spre stradă și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante, cadre de beton armat, structuri metalice sau lemn. Se recomandă parcaje din dale înierbate carosabile, evitându-se suprafețele mineralizate de mari dimensiuni.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

MC

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din domeniul public în spațiile verzi sau în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Amplasarea panourilor fotovoltaice /solare, se va face astfel încât să nu domine sau să afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

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

MC

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- pentru locuințe individuale, se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6;

- suprafața de spațiu verde amenajat la sol va fi de minimum 5% din suprafața terenului;
- se recomandă folosirea speciilor endemice și a pomilor fructiferi.
- sunt interzise speciile exotice și fasonarea excesiv decorativă a arbuștilor.

Art. 14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

MC

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale de calitate, asemenea construcțiilor principale de pe teren, care se încadrează și în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de maximum **0,4** metri și o parte transparentă, preferabil metalică, suport pentru plante cățărătoare dublată eventual de gard viu; se poate folosi și metalul, sub formă de grilaj, dar acesta trebuie să fie cât mai discret, fără ornamente;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- împrejmuirile spre domeniul public nu sunt obligatorii; în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuarele publice și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, brânșamente etc., sunt permise împrejmuiri strict locale, înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,2** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public;
- nu se vor realiza garduri din elemente metalice precum tabla simplă și tabla cutată, elemente prefabricate din beton, policarbonat, materiale plastice; nu se va folosi sârma ghimpată; nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate;
- în cazul împrejmuirilor din plasă metalică pe lungimi mari, acestea vor constitui suport pentru plante cățărătoare permanente;

Art. 15. INDICATORI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI – P.O.T.

MC

P.O.T. maxim = 85%

Art. 16. INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

MC

C.U.T. maxim = 3,6

Elaborat: arh. Ignis Duvagi