

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Data anuntului: 17.02.2023

ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA ELABORARII PROPUNERILOR PRELIMINARE PRIVIND ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL AMENAJARE PIATA URBANA GARA CONSTANTA

conform Aviz de Oportunitate cu nr.110830 din 14.06.2022

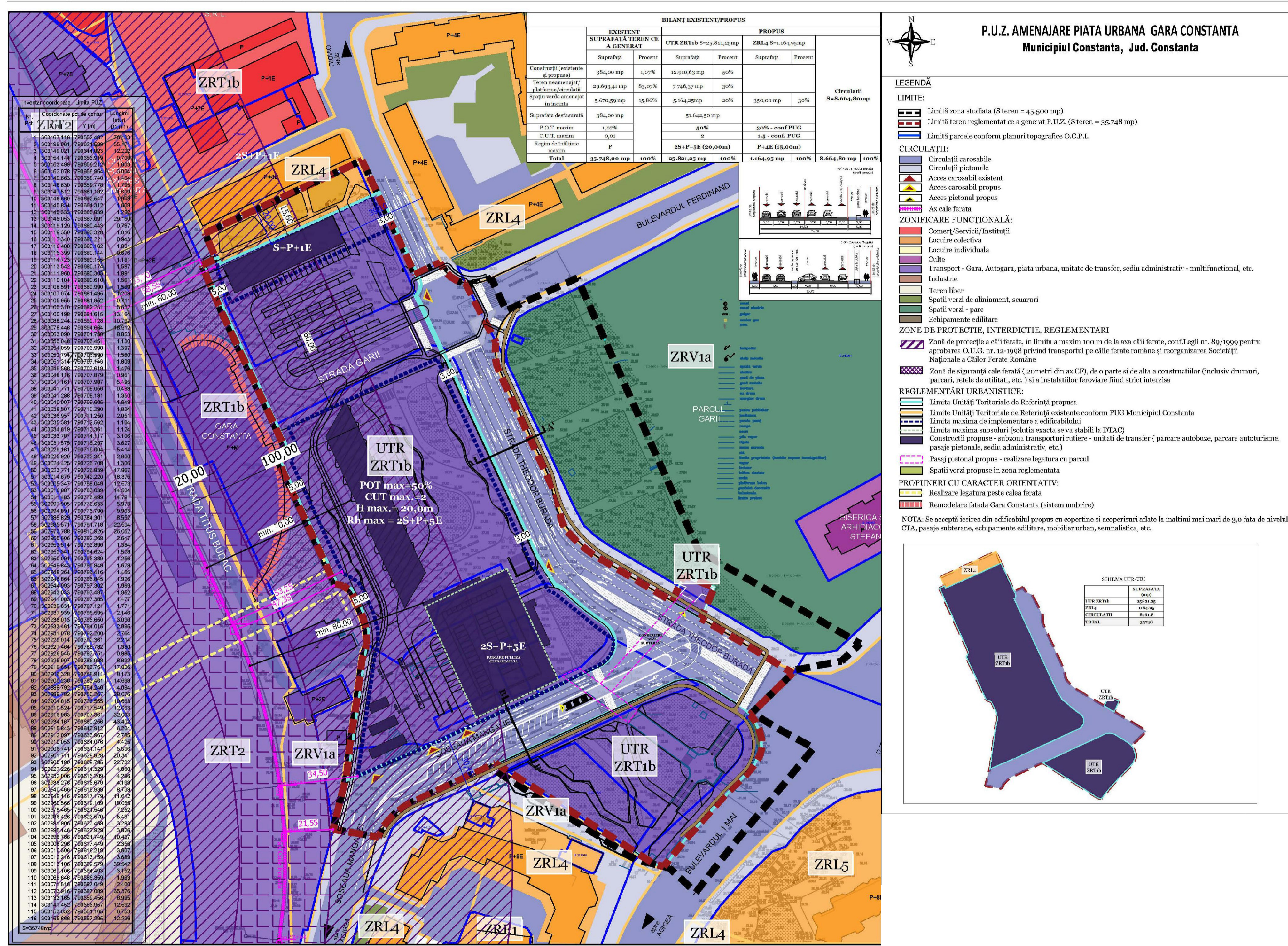
ADRESA: ZONA PIETEII GĂRII, MUNICIPIUL CONSTANȚA

(NC 214179, NC 226800, NC 227666, NC 227668, NC 227669, NC 229019, NC 229726, NC 244520, NC 238826, NC 241234 SI DOMENIU PUBLIC)

ARGUMENTARE: CONFORM LEGII 350 din 2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI PENTRU A PUTEA CONSTRUI SI AMENAJA PIATA URBANA GARA CONSTANTA, ESTE NECESARA ELABORAREA UNEI DOCUMENTATII DE URBANISM DE TIP P.U.Z. SUNT PROPUSE RECONFIGURARI ALE CIRCULAȚIEI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI DE SPAȚII VERZI DAR ȘI CONSTRUIREA A 3 CLĂDIRI PRINCIPALE: PARCARE SUBTERANA SI SUPRATERANA, PARCARE SI ZONA DE INCARCARE AUTOBUZE ELECTRICE, CONSTRUIRE SEDIU CLADIRE AMINISTRATIVA, CE SE ÎNCADREAZĂ ÎN SUPRAFEȚELE MAXIMALE ȘI INDICATORII URBANISTICI MAXIMALI CE SE DORESC AVIZAȚI.

INITIATOR:UAT PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA prin AUTORITATE CONTRACTANTĂ: S.C. CONFORT URBAN S.R.L.

ELABORATOR: S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA ÎN PERIOADA 17.02.2023-14.03.2023. OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE PRIN E-MAIL LA ADRESA: primarie@primaria-constanta.ro SAU PRIN POSTA ROMANA LA ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA P.M.C., LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C.

SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD.TOMIS NR. 51, ÎN DATA DE 10.03.2023, ÎNTE ORELE 11.00-12.00, ÎN CONDIȚIILE PARTICIPĂRII A JUMĂTATE PLUS UNU DIN NUMĂRUL CELOR NOTIFICATI. PUBLICUL INTERESAT ESTE INVITAT SA ANUNTE PARTICIPAREA PANA LA DATA DE 03.03.2023 LA ADRESA DE MAIL primarie@primaria-constanta.ro.

SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OPINI/OBSERVAȚII FORMULATE. INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STĂICULESCU. ADRESĂ: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR. 51, ET. 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, CAMERA 121.

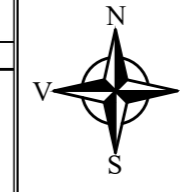
DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722360462 , urbepoffice@gmail.com

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

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTARE DOCUMENTAȚIE 17.02.2023 - 14.03.2023

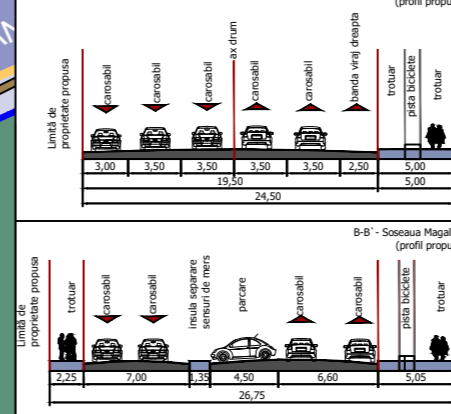
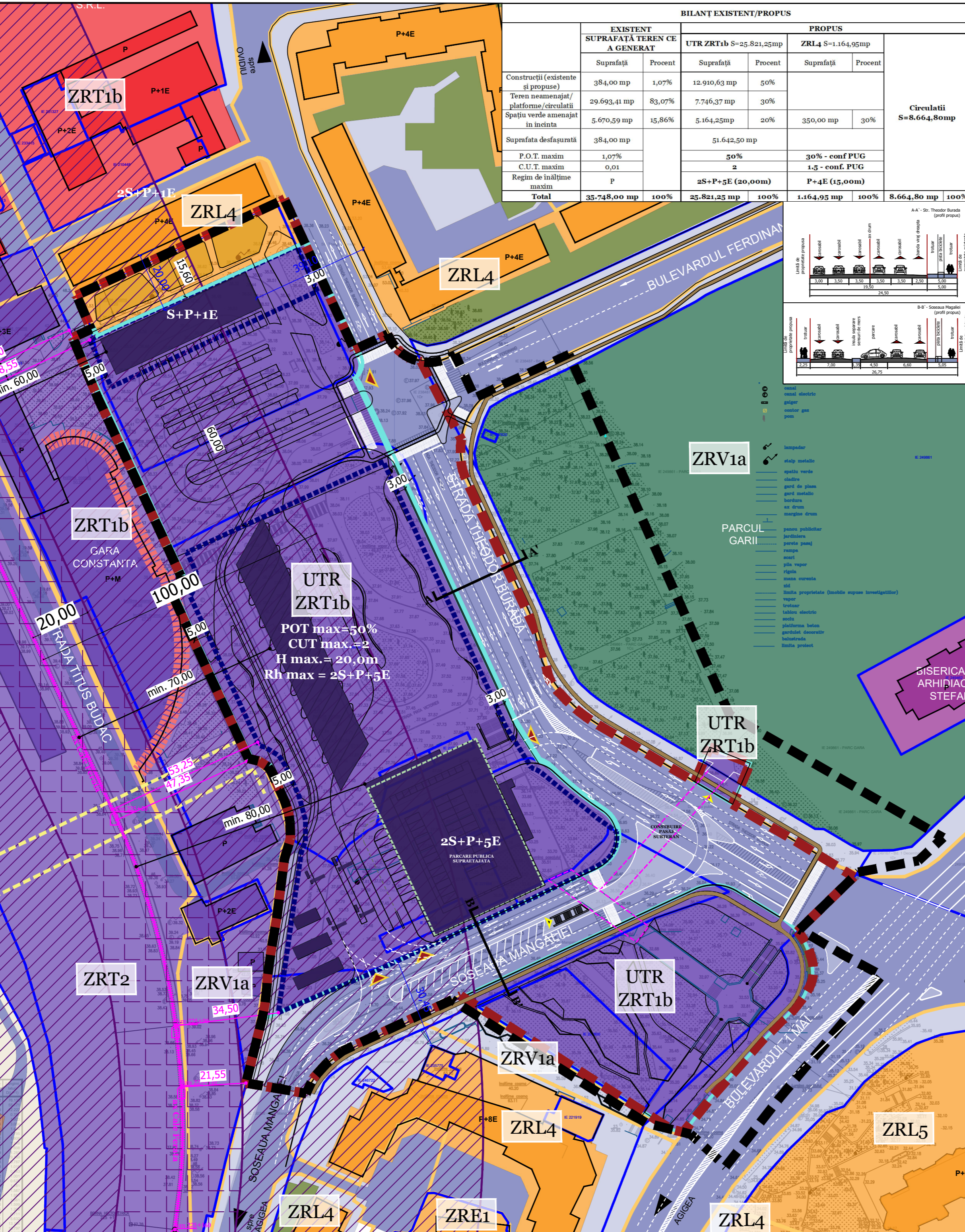
- COMUNICAREA REZULTATELOR 15.03.2023 - 25.03.2023

P.U.Z. AMENAJARE PIATA URBANA GARA CONSTANTA
Municipiul Constanta, Jud. Constanta



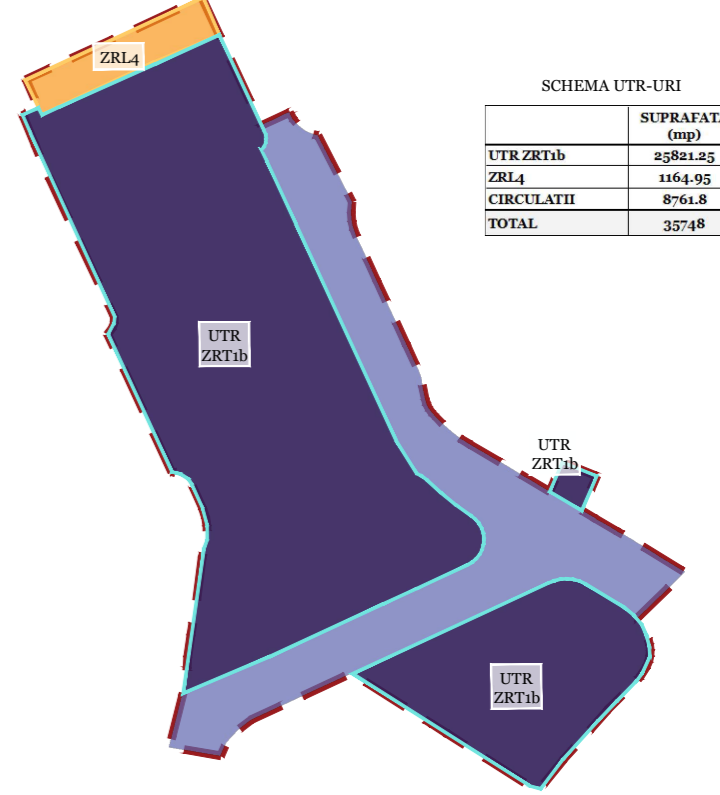
BILANT EXISTENT/PROPUS						
EXISTENT SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT	UTR ZRT1b S=25.821,25mp		PROPUS ZRL4 S=1.164,95mp		Circulații S=8.664,80mp	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Construcții (existente și propuse)	384,00 mp	1,07%	12.910,63 mp	50%		
Teren neamenajat / platforme / circulații	29.693,41 mp	83,07%	7.745,37 mp	30%		
Spatiu verde amenajat în incintă	5.670,59 mp	15,86%	5.164,25 mp	20%	350,00 mp	30%
Suprafata desfasurată	384,00 mp		51.642,50 mp			
P.O.T. maxim	1,07%		50%		30% - conf PUG	
C.U.T. maxim	0,01		2		1,5 - conf. PUG	
Regim de înălțime maxim	P		2S+P+5E (20,00m)		P+4E (15,00m)	
Total	35.748,00 mp	100%	25.821,25 mp	100%	1.164,95 mp	100%

Inventar coordonate - Limita PUZ			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m] Y [m]	Lungimi latari D _{i(i+1)}	
1	303167.416 790552.482	763,33	
2	303199.061 790621.588	55,17	
3	303149.021 790644.823	12,22	
4	303154.144 790655.919	9,70	
5	303153.499 790656.212	1,60	
6	303152.078 790656.954	3,00	
7	303149.663 790658.740	1,48	
8	303148.630 790659.778	1,75	
9	303147.512 790661.162	1,69	
10	303146.860 790662.547	1,98	
11	303145.834 790664.312	1,80	
12	303145.933 790665.839	1,28	
13	303145.053 790667.091	29,10	
14	303119.129 790680.443	0,78	
15	303118.350 790680.328	1,06	
16	303117.340 790680.221	0,94	
17	303116.400 790680.162	1,00	
18	303115.399 790680.144	0,76	
19	303114.723 790680.155	1,18	
20	303113.542 790680.174	1,58	
21	303111.960 790680.305	1,88	
22	303110.104 790680.610	1,56	
23	303108.591 790680.990	1,59	
24	303107.074 790681.495	1,20	
25	303105.955 790681.952	0,71	
26	303105.310 790682.251	5,62	
27	303100.198 790684.615	13,16	
28	303088.244 790690.128	10,79	
29	303078.446 790694.664	16,91	
30	303063.090 790701.730	8,85	
31	303055.048 790705.458	1,30	
32	303054.059 790705.998	1,30	
33	303052.797 790707.590	1,50	
34	303051.314 790707.444	1,80	
35	303049.568 790707.619	1,47	
36	303048.116 790707.879	0,96	
37	303047.161 790707.987	5,49	
38	303041.771 790709.056	0,49	
39	303041.288 790709.181	1,35	
40	303040.007 790709.605	1,64	
41	303038.507 790710.290	1,82	
42	303036.957 790711.250	2,05	
43	303035.381 790712.562	1,10	
44	303034.619 790713.361	1,12	
45	303033.787 790714.117	3,10	
46	303031.575 790716.297	3,62	
47	303029.161 790719.004	5,41	
48	303025.920 790723.341	2,80	
49	303024.425 790725.708	1,30	
50	303023.771 790726.839	17,87	
51	303014.679 790742.220	18,37	
52	303005.347 790758.049	12,57	
53	303016.887 790763.039	14,50	
54	303011.483 790776.499	14,79	
55	303007.905 790776.633	5,97	
56	303004.891 790775.790	9,90	
57	303000.828 790784.301	8,52	
58	303005.571 790791.718	22,54	
59	303003.768 790810.926	26,02	
60	303005.606 790792.268	2,64	
61	303005.514 790793.890	1,84	
62	303005.341 790794.624	1,52	
63	303005.991 790795.339	1,25	
64	303004.643 790795.849	1,67	
65	303004.264 790796.416	1,45	
66	303004.884 790796.845	1,92	
67	303004.993 790797.302	1,99	
68	303004.033 790797.487	1,92	
69	303004.083 790797.385	1,47	
70	303003.631 790797.121	1,77	
71	303003.939 790796.595	2,14	
72	303003.013 790795.650	3,03	
73	303003.461 790794.015	2,95	
74	303003.078 790792.200	2,74	
75	303002.014 790790.361	2,14	
76	303002.464 790788.782	1,38	
77	303002.545 790787.751	0,98	
78	303002.907 790786.986	8,82	
79	303001.654 790780.753	17,82	
80	303006.328 790788.911	8,17	
81	303000.238 790783.481	14,69	
82	303008.792 790754.240	4,04	
83	303009.762 790750.287	28,07	
84	303004.815 790726.555	10,66	
85	303010.524 790717.549	12,63	
86	303016.963 790707.361	32,08	
87	303034.167 790680.286	43,40	
88	303015.643 790640.912	6,20	
89	303012.097 790635.667	2,78	
90	303010.053 790634.076	4,42	
91	303006.741 790631.141	5,36	
92	303001.711 790628.828	20,34	
93	303005.180 790608.785	22,73	
94	303027.226 790614.328	4,80	
95	303025.006 790615.209	4,28	
96	303028.276 790615.679	4,98	
97	303040.468 790619.938	8,78	
98	303049.116 790617.179	11,62	
99	303060.568 790619.109	19,05	
100	303079.465 790621.548	7,25	
101	303096.426 790623.579	5,48	
102	303091.906 790623.489	3,28	
103	303095.146 790622.928	3,82	
104	303098.786 790621.749	10,47	
105	303008.296 790617.449	2,35	
106	303010.806 790618.219	3,67	
107	303012.216 790613.159	3,69	
108	303013.106 790609.579	59,54	
109	303061.106 790584.493	3,15	
110	303069.646 790586.359	1,93	
111	303071.516 790587.049	2,40	
112	303073.918 790587.089	65,37	
113	303133.165 790559.456	8,95	
114	303141.452 790555.957	12,52	
115	303153.032 790551.165	6,73	
116	303155.866 790557.295	12,26	



LEGENDĂ

- LIMITE:**
- Limită zona studiata (S teren = 45.500 mp)
 - Limită teren reglementat ce a generat P.U.Z. (S teren = 35.748 mp)
 - Limită parcele conform planuri topografice O.C.P.I.
- CIRCULAȚII:**
- Circulații carosabile
 - Circulații pietonale
 - Acces carosabil existent
 - Acces carosabil propus
 - Acces pietonal propus
 - Ax cale ferata
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**
- Comerț/Servicii/Instituții
 - Locuire colectiva
 - Locuire individuala
 - Culte
 - Transport - Gara, Autogara, piata urbana, unitate de transfer, sediu administrativ - multifunctional, etc.
 - Industrie
 - Teren liber
 - Spatii verzi de aliniament, scuaruri
 - Spatii verzi - parc
 - Echipamente edilitare
- ZONE DE PROTECȚIE, INTERDICȚIE, REGLEMENTARI**
- Zonă de protecție a căii ferate, in limita a maxim 100 m de la axa căii ferate, conf. Legii nr. 89/1999 pentru aprobarea O.U.G. nr. 12-1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
 - Zonă de siguranță cale ferată (20metri din ax CF), de o parte si de alta a construcțiilor (inclusiv drumuri, parcuri, rețele de utilități, etc.) si a instalațiilor feroviare fiind strict interzisa
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE:**
- Limita Unități Teritoriale de Referință propusa
 - Limite Unități Teritoriale de Referință existente conform PUG Municipiul Constanta
 - Limita maxima de implementare a edificabilului
 - Limita maxima subsoluri (soluția exacta se va stabili la DTAC)
 - Construcții propuse - subzona transporturi rutiere - unitati de transfer (parcare autobuze, parcare autoturisme, pasaje pietonale, sediu administrativ, etc.)
 - Pasaj pietonal propus - realizare legatura cu parcul
 - Spatii verzi propuse in zona reglementata
- PROPUNERI CU CARACTER ORIENTATIV:**
- Realizare legatura peste calea ferata
 - Remodelare fatada Gara Constanta (sistem umbrire)
- NOTA:** Se acceptă iesirea din edificabilul propus cu copertine si acoperisuri aflate la inaltimi mai mari de 3,0 fata de nivelul CTA, pasaje subterane, echipamente edilitare, mobilier urban, semnalistica, etc.



S.C. Pro Sign DeSign S.R.L. Str. Povestii, nr. 10, Spațiu Comercial 3, Sector 4, București J40 / 11896 / 2005 RO 17755420	scara 1:1000	Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA Autoritate contractantă: S.C CONFORT URBAN S.R.L.	pr. nr. 20 din 24.03.2022
	data 11.2022	Proiect: P.U.Z. pentru realizarea obiectivului de investiții : "AMENAJARE PIAȚĂ URBANĂ GARA CONSTANȚA" Etapa 3 - faza 3.1	Faza: P.U.Z.
sef proiect urb. Sorina TACHE	format	Elaborare P.U.Z.	pl. nr.
proiectat urb. Sorina TACHE urb. Lavinia OTELEA urb. Olga VALUDESCU urb. Cătălin ONCESCU	594x420		
REGLEMENTĂRI URBANISTICE			06

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, RO 17755420

Strada Povestei nr. 10, spatiu comercial nr.3, Sector 4, Municipiul București

Tel: 0731 309 778



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z)

– Amenajare Piață urbană Gara Constanța

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, RO 17755420

Strada Povestei nr. 10, spatiu comercial nr.3, Sector 4, Municipiul București

Tel: 0731 309 778



LISTA DE SEMNATURI

PROIECTANT URBANISM:

S.C. Pro Sign DeSign S.R.L.

SEF PROIECT: Urbanist Diplomat SORINA TACHE



SUBCONTRACTANT URBANISM:

ONCESCU VASILE CATALIN – ACTIVITATI URBANISM

Urbanist : Catalin Vasile Oncescu

Urbanist : Olga Valusescu

Urbanist Diplomat : Lavinia Elena Otelea



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS:

CAPITOLUL 1	5
I. DISPOZIȚII GENERALE	5
1. Rolul R.L.U.....	5
2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism	5
3. Domeniul de aplicare.....	6
CAPITOLUL 2.....	7
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	7
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural si construit.....	7
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	8
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	8
7. Reguli cu privire la modernizarea circulației publice și asigurarea acceselor obligatorii.....	8
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	9
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....	10
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejurimi și iluminat public	10
CAPITOLUL 3.....	10
III. ZONIFICARE FUNCTIONALA	10
3.1. PREVEDERI ALE P.U.G.	10
3.2. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE – REGLEMENTARI PROPUSE.....	11
CAPITOLUL 4.....	13
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.....	13
CAPITOLUL 5.....	23
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	23
ANEXĂ.....	24

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, RO 17755420

Strada Povestei nr. 10, spatiu comercial nr.3, Sector 4, Municipiul București

Tel: 0731 309 778



Disclaimer:

Acest document a fost elaborat de S.C. PRO SIGN DESIGN SRL pentru a fi utilizat numai de către Client, conform principiilor de consultanță general acceptate, a bugetului și a termenilor de referință în legătură cu care s-a ajuns la un acord între PRO SIGN DESIGN SRL și Client. Orice informație furnizată de părți terțe la care se face referire aici nu a fost controlată sau verificată de către PRO SIGN DESIGN SRL, cu excepția situațiilor în care acest lucru este menționat clar în cadrul documentului. Nicio terță parte nu poate face referire la acest document fără un acord scris expres acordat anterior de către PRO SIGN DESIGN SRL. Copierea sau folosirea informațiilor incluse în acest raport în oricare alte scopuri decât cele prevăzute în Contract se pedepsește conform legilor internaționale în vigoare.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - pentru PLAN URBANISTIC ZONAL– AMENAJARE PIAȚĂ URBANĂ GARA CONSTANȚA



CAPITOLUL 1

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal Amenajare Piață urbană Gara Constanța, zona pietii Garii, Municipiul Constanta, Județul Constanta și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice ce se propun ca și reglementare pentru zona analizată, astfel încât să răspundă noilor necesități. Regulamentul face parte integrantă din P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor pentru terenul inclus în limita P.U.Z. de 35.748,00 mp conform ridicare topografică avizată OCPI, cuprinzând prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor.

Terenul reglementat este în suprafața de 35.748,00 mp și zona de studiu este de 45.500,00 mp.

În vederea realizării temei program: pe teren se va realiza amenajarea pietei gării prin reorganizarea tramei stradale, construirea unei parcuri supraetajate, amenajarea de parcuri la sol, amenajarea unei stații de încărcare electrică pentru autobuze, construirea unui spațiu administrativ și amenajarea de circulații pietonale, peroane de așteptare acoperite, amenajarea de spații verzi, reamenajarea pasajului pietonal existent din zona și prăpunerea unui nou, ca legătură cu parcul, dar și echipare edilitară pentru întreg ansamblul. Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- Încurajarea amplasării în zonă a unor funcțiuni specifice, care să îndeplinească rolul de nord intermodal
- Reglementarea indicatorilor urbanistici corespunzători funcțiunii reglementate;
- Întregirea tramei stradale, amenajarea zonelor adiacente în vederea unei circulații fluente auto, circulație pietonală.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, este întocmit în conformitate cu Ghidul PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL, REGLEMENTARE TEHNICĂ INDICATIV: GM -010 -2000 din August 2000.

Prezentul Regulament este întocmit în baza prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 551 din 05.04.2022 emis de către Primăria Municipiului Constanta. Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și în proiecte de specialitate întocmite anterior.



Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane- cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, cu modificările și actualizările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației; cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Legea nr. 70/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului
- HCL Constanta nr. 113/2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare;
- HCL nr. 322 din 2016 privind procedura de Consultare a publicului;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

3. Domeniul de aplicare

Terenul cuprins în Certificatul de Urbanism în suprafață de aproximativ 35.748,00 mp (



reprezentati de proprietati private si domeniu public nedelimitat cadastral la acest moment).

Terenurile din PUZ sunt intabulate o parte in Carti Funciara , aflate in proprietatea persoanelor private fizice sau juridice, sunt situate in intravilanul Municipiului Constanta si au destinatia de curti-construcții.

Prin P.U.Z.-ul actual se dorește o modificarea reglementărilor aprobate prin PUG Municipiul Constanta, prin schimbarea funcțională a reglementarilor sau stabilirea pentru zonele rutiere de reglementari noi.

Valabilitate și modificări

Prezentul studiu urbanistic și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură.

Regulamentul Local de Urbanism este parte componenta din P.U.Z. si se aproba prin Hotarare de Consiliu Local al Municipiului Constanta, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate publica al Administratiei Publice Locale. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei și functiunea dominanta a zonei, în conformitate cu zonificarea functionala stabilita prin Regulamentul local.

CAPITOLUL 2

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural si construit

4.1. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

4.2. Deșeurile rezultate, atât din activități de construire, cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

4.3. Se vor amplasa statii de incarcare electrica pentru autobuze si se va incuraja folosirea transportului in comun.

4.4. Se va propune un procent minim de **20% spatiu verde** in cadrul UTR-ului propus de transporturi, cu amenajarea de spatii verzi noi si reamenajarea celor existente, in suprafata de **5164,25 mp in zona de UTR ZRT1b, si 30% spatiu verde pe zona de ZRL4, in suprafata de 350,00 mp.**



5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Toate operațiunile de construire (parcare supraterana, sediu administrativ, statie de incarcare autobuze, etc), amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.

5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct. 5.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

5.3. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare, astfel încât, să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Clădirile ce vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, vor fi amplasate pe teren cu retrageri minime conform planșei de Reglementări Urbanistice.

6.2. Clădirile vor avea fațadele retrase de la limitele parcelei/zonei de interventie, conform Planșei de Reglementări urbanistice atașată prezentei documentații.

6.3. Se va pastra un culoar fara a se construi nimic in fata Garii Constanta, pana la intersectia cu bdul Ferdinand, prin propunerea de doua edificabile, distantate la 60,0 metri unul d altul.

7. Reguli cu privire la modernizarea circulației publice și asigurarea acceselor obligatorii

Modernizarea circulatiei

7.1. Trama stradală propusă va respecta reglementările de traseu și profil din Planșa de Reglementări Urbanistice.

7.2. În vederea asigurării accesului la terenul reglementat: se pastreaza accesele existente, din bulevardele existente, adiacente zonei reglementate.

7.3. Se propune crearea de statii de autobuze si autocare dotate cu echipamente de ultima generatie pentru incarcarea autovehiculelor electrice de transport urban, crearea de zone amenajate pentru parcare autoturismelor pentru calatori/ navetisti (se propune o parcare cu regim maxim de inaltime 2S+P+5E) cu posibilitatea parcarii pe perioade lungi, se propune si amenajarea unei parcarii la sol pentru stationare pe perioade scurte si spatiu pentru stationarea taxiurilor.

7.4. Din punct de vedere al transportului public, se vor amenaja trasee specifice , marcate si cu vopseluri specifice, separate de traseul rutier al masinilor.



Traficul pietonal

7.3. Se propune amenajarea cu peroane si zone de asteptare acoperite si/ sau umbrite pentru populatia ce utilizeaza sistemele de transport in comun, organizarea functionala si estetica a spatiilor pietonale in raport cu spatiile de circulatie si in raport cu spatiile verzi, crearea de zone de asteptare si relaxare si de circulatie pietonala, loisir; reamenajarea pasajului pietonal existent; crearea unui nou pasaj pietonal ce face legatura intre zonele verzi din piata garii si parcul Garii.

Parcarea

7.4. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul zonei reglementate prin PUZ sau in interiorul altor parcele detinute de catre beneficiar in imediata vecinatate, deci în afara circulațiilor publice.

7.5. Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv si modul de amplasare se vor asigura in conformitate cu HCL nr. 213/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Constanta, modificata prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL 318/2020 si HCL nr. 371/2020.

-functiuni administrative- se vor asigura 1 loc de parcare la 80 mp din Ad, pentru functiuni care nu genereaza trafic de utilizatori sau 1loc de parcare la 40 mp din Ad, pentru functiuni care genereaza trafic (acces public la ghisee, birouri, relatii cu publicul)

- nu sunt prevazute prevederi pentru functiunea de gara(este prevazuta o parcare cu regim de inaltime maxim 2S+P+5E, cu stationare pe termen lung; este prevazuta o parcare amenajata la sol, pentru stationare pe termen scurt; este prevazuta o zona de stationare pentru taxiuri; este prevazuta o zona de stationare pentru biciclete in cadrul parcarii supraterane).

- dimensiunile locurilor de parcare vor respecta prevederile normativelor in vigoare, cu conditia ca un loc de parcare sa masoare minim 2,30 metri latime si minim 5,0 metri lungime.

- se propun aproximativ 479 locuri de parcare in parcare supraetajata (din care 46 locuri de parcare pentru masini electrice), 17 locuri pentru cladirea administrativa si 17 locuri parcare simple, 13 locuri parcare pe termen scurt drop in/off, 19 locuri taxi, 12 locuri terminal autobuz si 4 statii de incarcare rapida BUS.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare, conform planșei de Reglementari Edilitare.

8.2. In urmatoarele faze de dezvoltare se vor realiza extinderi ale retelelor si ale capacitatiilor existente (apa-canal, energie electrica, gaze naturale). In cadrul obiectelor proiectate vor fi tratate modernizarea si cresterea confortului si eficientei energetice, va fi luata in calcul reducerea durabila a cheltuielilor de exploatare si a consumurilor de utilitati: energie electrica (se propun statii de incarcare electrica pentru autobuze), gaz metan, energie termica (eficientizare energetica, surse regenerabile, optimizare trasee, contorizare, automatizare etc.), consum de apa potabila (reciclare, detectare scurgeri etc.); instalatii interioare termice, sanitare si de iluminat aferente cladirii vor viza reducerea consumului de energie termica pentru incalzire, a consumului de apa rece si energie termica pentru apa calda de consum si a consumului de energie electrica pentru iluminat artificial.



8.3. Toate rețelele și instalațiile tehnico - edilitare vor fi amplasate în subteran sau conform avizelor incidente.

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

9.1 Terenurile reglementate se vor delimita în conexiune cu cerințele temei program și reglementările funcționale propuse în Planșa de Reglementări Urbanistice.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și iluminat public

10.1. Se propune asigurarea unei suprafețe de spațiu verde echivalent cu 20% din suprafața reglementată, în interiorul UTR-ului ZRLT. Pentru ZRL4, se pastrează reglementarea din PUG. Menținerea încadrării spațiului verde aferent blocului de locuințe de la limita nordică în zona ZRL4 chiar dacă din cauza dimensiunilor nu poate fi asimilat unui teren construibil pentru locuințe colective, a fost realizată întrucât a fost păstrată reglementarea zonei conform prevederilor P.U.G.-ului Municipiului Constanța și prin prezentul PUZ doar a fost preluată reglementarea (a se vedea planșa nr. 03 Incadrare în PUG Municipiul Constanța, parte componentă din prezenta documentație și planșa nr. 06 Reglementări Urbanistice). Fata de UTR-ul de ZRL4 din cadrul PUG-ului, se micșorează suprafața/conturul UTR-ului în funcție de amenajarea pietei gării și restul de suprafață este cedată în favoarea UTR-ului de transporturi. Nu se iau măsuri de reglementare noi în ceea ce privesc indicatorii urbanistici, se pastrează reglementarea din PUG, așa cum este menționat și în Bilant. Conform mențiunilor din RLU aferent PUZ: "Întrucât zona de UTR ZRL4, ce intră în zona de studiu, nu are la acest moment construcții pe ea, în realitate fiind amenajate spații verzi și squaruri, nu a fost propus un edificabil pe acest UTR și nu se regăsește o suprafață construită propusă în cadrul Bilantului. Se pastrează toate reglementările din PUG, pe această bucată de UTR nu se poate construi doar împreună cu restul de UTR de ZRL4 existent în afara zonei de studiu".

10.2. Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 200 mp pe terenul investiției.

CAPITOLUL 3

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. PREVEDERILE ALE P.U.G.

Conform P.U.G. Municipiul Constanța pentru toate subzonele funcționale, cuprinse în prezenta documentație, realizarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe bază de P.U.Z. cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: condițiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantații și modalitatea de întreținere a acestora, etapizarea realizării



spațiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale și conformarea elementelor cu caracter decorativ.

Conform P.U.G. Municipiul Constanța terenurile reglementate sunt încadrate în unitățile teritoriale de referință (U.T.R.):

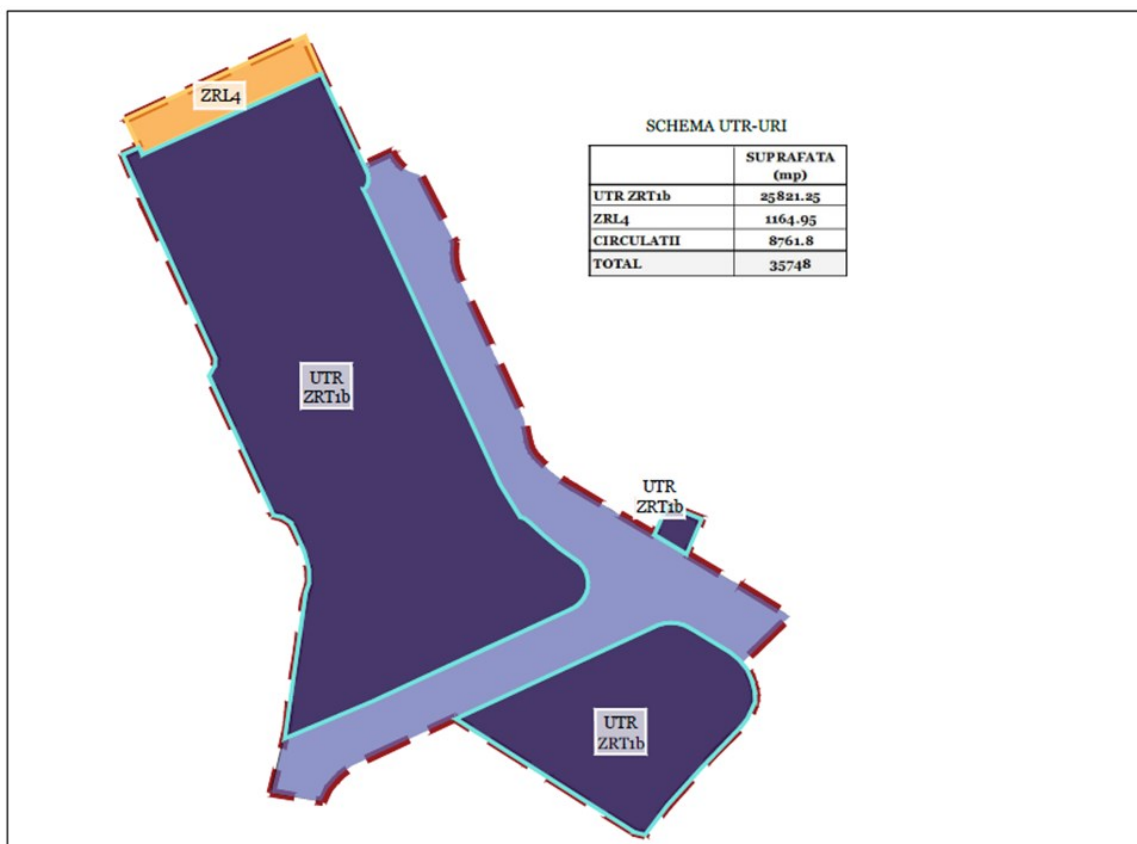
- ZRV 1a = Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice;
- ZRL4 = Subzona locuințelor colective medii (P+3-4E), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.
- o parte din terenuri nu sunt reglementate din punct de vedere urbanistic, respectiv zona de străzi și parcări nereglementare.

3.2. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE – REGLEMENTARI PROPUSE

Prin regulamentul propus se urmărește refuncționalizarea zonei studiate prin trecere acesteia din zona nereglementată urbanistic (pentru mari zone de strazi si platforme carosabile, piateta garii) si din zona destinata amenajarii de spatii verzi in zona destinata transporturilor, respectiv de tip **UTR ZRT1b -SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE- unitati de transfer**, astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare ale zonei și, ca urmare, unificarea morfologiei și a imaginii urbane a zonei.

Pentru UTR-ul de ZRL4, se micșorează suprafața UTR-ului și restul de suprafață este cedată în favoarea UTR-ului de transporturi. Nu se iau măsuri de reglementare noi în ceea ce privesc indicatorii urbanistici, se păstrează reglementarea din PUG, așa cum este menționat și în Bilant. Întrucât zona de UTR ZRL4, ce intră în zona de studiu, nu are la acest moment construcții pe ea, în realitate fiind amenajate spații verzi și scuaruri, nu a fost propus un edificabil pe acest UTR și nu se regăsește o suprafață construită propusă în cadrul Bilantului. Se păstrează toate reglementările din PUG, pe această bucată de UTR nu se poate construi decât împreună cu restul de UTR de ZRL4 existent în afara zonei. Nu se detaliază reglementarea pentru UTR-ul ZRL4 întrucât nu se propun construcții în această zonă.

Modalitatea de reglementare a terenurilor a fost exemplificată în schema de mai jos:



Schema: Reglementare propusa

Se propun:

UTR-ul ZRT1b -SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE- unitati de transfer pentru suprafata de teren 35.748 mp, cu urmasorii indicatori urbanistici:

POT max=50%

CUT max=2

Inaltime max cladiri=20 m

Rh max = 2s+P+5E

ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN

ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE - Preverile pentru prezentul UTR raman nemodificate, fiind preluate din regulamentul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanta.

POT max=30%

CUT max=1,5

Inaltime max cladiri=15 m

Rh max = P+4E

Mentionam ca in cadrul UTR-ului de ZRL4 nu sunt propuse constructii prin prezentul PUZ.



CAPITOLUL 4

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prin regulamentul propus se urmărește refuncționalizarea zonei studiate prin trecere acesteia din zona nereglementată urbanistic (pentru mari zone de strazi si platforme carosabile) si din zona destinată amenajării de spații verzi in zona destinată transporturilor, respectiv de tip UTR ZRT1b -SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE- unitati de transfer , astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare ale zonei și, ca urmare, unificarea morfologiei și a imaginii urbane a zonei.

UTR 1 - ZRT1b -SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE- unitati de transfer

Intrucat aspectul general al municipiului este puternic influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier si feroviar cu precadere pe directia est- vest, se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZRT 1b

- constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutier si pentru transferul persoanelor transportate in mijloace de transport in comun (parcare pentru autobuze si autocare), instalatii de transfer, precum si serviciile anexe aferente (parcare la sol, parcare supraetajate, statii de incarcare electrica);
- servicii pentru transportatorii in tranzit: spatii de asteptare acoperite in constructii specializate si peroane pentru pietoni acoperite etc.
- constructii si amenajari pentru gararea mijloacelor de transport rutiere si pe cale fixa legate de transportul in comun
- cladiri administrative cu birouri pentru mentenanta zonei, spatii de asteptare si relaxare
- servicii medicale si de asistenta, farmacie etc.
- amenajari peisagistice/amenajare spatii verzi, marcaj rutier, mobilier urban, mijloace de publicitate stradala si orientare, afisaj electronic, iluminat stradal si ambiental etc.
- pasaje supraterane si subterane;
- echipamente tehnice si edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRT 1b

- conform studiilor de specialitate si temei program pusa la dispozitie de autoritatea contractanta, se accepta si alte functiuni care sunt compatibile cu functiunea de piata a unei gari; nod intermodal (de exemplu: amplasarea de dotari de agreement ; servicii, comert centralizat in cladiri specializate, servicii medicale, nu de tip chiosc etc);
- se permit constructii de dimensiuni mici destinate vanzarii de bilete, spatiu grupuri sanitare etc. ce tin de functionarea pietei si nodului intermodal;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - pentru PLAN URBANISTIC ZONAL– AMENAJARE PIATĂ URBANĂ GARA CONSTANȚA



ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZRT 1b

- constructii provizorii, chioscuri, tonete etc., altele decat cele destinate vanzarii de bilete, spatiu grupuri sanitare etc. ce tin de functionarea pietei si nodului intermodal;
- se va incerca amplasarea de echipamente edilitare in subteran.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

ZRT 1b

- forma si dimensiunea parcelei pentru piata urbana va rezulta in urma stabilirii culoarului de expropriere pentru intreaga investitie.
- se accepta dezmembrarea lotului destinat pietei pentru crearea de servituti si amplasarea de echipamente edilitare etc.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRT 1b

- constructiile se vor dispune izolat si se pot amplasa la aliniament sau se pot retrage de la aliniament. Se impune o retragere de minim 3,0 m fata de strada Theodor Burada, considerat aliniament principal. Fata de celelalte aliniamente cladirile se pot amplasa si pe aliniament sau conform retragerilor mentionate in planșa de Reglementari Urbanistice.

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

ZRT 1

- distanta fata de limitele parcelei va fi conform planșei de Reglementari Urbanistice. Fiind un spatiu public, se permite amplasarea si pe limitele de UTR.
- se permite iesirea din edificabilul propus cu copertine si acoperisuri aflate la inaltime mai mari de 3,0 m fata de nivelul CTA. Se permite amplasarea de instalatii si echipamente edilitare in afara edificabilului.
- amenajarile peisagistice, pasaje subterane, amenajarile de locuri de parcare, mobilerul urban se pot amplasa in afara edificabilului, in functie de tema program a beneficiarului.
- **se va lua in calcul amplasarea cladirii administrative de la nord, din imediata vecinatate a zonei ZRL4 cu blocuri de locuinte colective, astfel incat sa se respecte prevederile Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. S-a respectat fata de blocurile de locuit din ZRL4 o distanta minim egala cu inaltimea blocului, pentru a nu fi necesara intocmirea unui studiu de insorire. Noul edificabil este amplasat la 20,0 m fata de cladirea blocului de locuit, respectand distanta minima impusa de lege, astfel incat nu este necesara elaborarea unui studiu de insorire.** S-au respectat articolele:



*“Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ora si jumătate ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).”, **aspect ce nu mai este necesar, impunandu-se o distanta de 20,0 m fata de blocul de locuinte.***

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

ZRT 1b

- distanta minima între cladiri va fi egala cu minim 4.0 metri sau conform normelor tehnice.
- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente, dacă sunt distanțate între o clădire principală și un echipament tehnic;
- în toate cazurile se vor respecta condițiile de protecție față de incendii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZRT 1b - se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRT 1b

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul zonei reglementate prin PUZ sau în interiorul altor parcele deținute de către beneficiar în imediată vecinătate, deci în afara circulațiilor publice.
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv și modul de amplasare se vor asigura în conformitate cu HCL nr. 213/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, modificată prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL 318/2020 și HCL nr. 371/2020.
- funcțiuni administrative- se vor asigura 1 loc de parcare la 80 mp din Ad, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1loc de parcare la 40 mp din Ad, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul)
- nu sunt prevăzute prevederi pentru funcțiunea de gară(este prevăzută o parcare cu regim de înălțime maxim 2S+P+5E, cu staționare pe termen lung; este prevăzută o parcare amenajată la sol, pentru staționare pe termen scurt; este prevăzută o zonă de staționare pentru taxiuri; este prevăzută o zonă de staționare pentru biciclete în cadrul parcarii supraterane).
- dimensiunile locurilor de parcare vor respecta prevederile normativelor în vigoare, cu condiția ca un loc de parcare să măsoare minim 2,30 metri lățime și minim 5,0 metri lungime.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRT 1b

- înălțimea clădirilor nu va depăși 20.0 metri, echivalentul pentru 2S+P+5E



- inaltimea cladirii administrative multifunctionala nu va depasi S+P+1E
- inaltimea copertinei aferente statiilor de autobuze se va detalia la faza DTAC

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR ZRT 1b

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; in acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca in dosarul pentru autorizatia de construire sa se prezinte fotografiile si documente grafice sugestive; Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri, iesiri in console etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului.

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în una sau două ape, cu pante egale și Constante sau vor avea acoperis in terasa, se admit și acoperiri de factură modernă. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit, lemn prelucrat.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcțiilor propuse.

-Fațadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principal
- se recomanda pentru fatada garii (care nu intra in zona de reglementare, dar participa la imaginea generala a pietei) sa se schimbe imaginea acesteia, cu acordarea unei atentii deosebite asupra considerentelor estetice si integrarea acesteia in imaginea generala a pietei si amenajarii generale. Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice.

Reglementari pentru spatiul public

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum trei laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau spațiile verzi amenajate in piata urbana vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă



ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRT 1b

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRT 1b

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al pietei
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp
- Se propune asigurarea unei suprafete de spatiu verde echivalent cu 20% din suprafata reglementata, in interiorul UTR-ului ZRT1b (UTR format din mai multe bucati, suprafata totala fiind calculata in cadrul bilantului).
- se recomanda in frontonul strazii Burada sa se amenajeze un aliniament mai generos de spatiu verde de minim 5,0 m latime, cu arbori si arbursti, pentru conturarea unei siluete in raport cu piata si care sa ajute la delimitarea pietei, conform recomandarilor din avizul Consiliului Judetean Constanta eliberat pentru PUZ.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRT 1b

- imprejmuirile nu sunt premise, fiind vorba de o piata urbana si un nod intermodal.
- Orice delimitare se face prin amenajari peisagistice sau bolarzi integrati in imaginea generala a pietei.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZRT 1b

- POT maxim = **50%**
- (se poate raporta la intreaga suprafata a terenului cuprinsa in UTR ZRT1b, mentionata in bilant)

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

ZRT 1b

- CUT maxim = **2.0 mc /mp teren**
- (se poate raporta la intreaga suprafata a terenului cuprinsa in UTR ZRT1b, mentionata in bilant)

ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE



Preverile pentru prezentul UTR raman nemodificate, fiind preluate din regulamentul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanta.

Nu este propus un edificabil prin prezentul PUZ, se pot aplica prevederile numai impreuna cu alte suprafete de teren cuprinse in ZRL4.

CARACTERISTICI GENERALE

Pentru ansamblurile existente, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de nerespectarea proiectelor initiale sau de unele modificari arbitrare ale cadrului construit si amenajat vor impune interventii corective.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

-sunt admise urmatoarele utilizari: locuinte in proprietate privata si locuinte sociale; constructii aferente echiparii tehnico-edilitare; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRL 4

-locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;

-locuintele sociale nu vor depasi **20%-30%** din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;

-se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii: dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor; cresele si gradinitile vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de **100 mp.**; se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de **250.0 m.** -se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.

-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;

- se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZRL 4



-se interzic urmatoarele categorii de activitati: activitati productive, constructii provizorii de orice natura; depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;depozitari de materiale re folosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto;lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

-se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2;

-se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functiune compatibila locuirii.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

-cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;

-se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;

-prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari;

-pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim **150mp/apartament**;

-in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT ZRL 4

-cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si **6.0** metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;

-cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim **4.0** 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;

-pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4.00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;

-se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat H_{\max} admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

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

ZRL 4

-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;

-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 cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;

-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 536 /1997 etc.);

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de **10.0** metri;

-in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim **15.0** metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste 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 daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de **5.0** metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

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

ZRL 4



-intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumătate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZRL 4

-cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

-de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD;

-se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRL 4

-stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5;

-amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ;va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRL 4

-H_{maxim} admisibil este P+4, respectiv **15.0** metri

-inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de **4.0** metri;

-in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

-se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRL 4-se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

-actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.



ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRL 4

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRL 4

-se propune reglementarea unui procent de minim 30% de spatiu verde in cadrul zonei;

-terenul liber ramas in afara circulatiilor, 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 50% 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;

-in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRL 4

-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 **1.80** m si un soclu opac de minim **0.30** m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZRL 4

- **POT maxim = 30%** (se va raporta la suprafata intregului UTR propus in cadrul PUG-ului). Conform prezentului PUZ nu este propusa nici o constructie care sa participe la calculul POT maxim.

- Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - pentru PLAN URBANISTIC ZONAL- AMENAJARE PIATĂŢĂ URBANĂ GARA CONSTANŢA



teren)

ZRL 4 - CUT maxim = **1.5 mc /mp teren**

(se va raporta la suprafata intregului UTR propus in cadrul PUG-ului). Conform prezentului PUZ nu este propusa nici o constructie care sa participe la calculul CUT maxim.

CAPITOLUL 5**V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

BILANȚ EXISTENT/PROPUS								
	EXISTENT		PROPUS					
	SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA		UTR ZRT1b S=25.821,25mp		ZRL4 S=1.164,95mp		Circulații S=8.664,80mp	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent		
Construcții (existente și propuse)	384,00 mp	1,07%	12.910,63 mp	50%				
Teren neamenajat/ platforme/circulații	29.693,41 mp	83,07%	7.746,37 mp	30%				
Spațiu verde amenajat in incinta	5.670,59 mp	15,86%	5.164,25mp	20%	350,00 mp	30%		
Suprafata desfașurată	384,00 mp		51.642,50 mp					
P.O.T. maxim	1,07%		50%		30% - conf PUG			
C.U.T. maxim	0,01		2		1.5 - conf. PUG			
Regim de înălțime maxim	P		2S+P+5E (20,00m)		P+4E (15,00m)			
Total	35.748,00 mp	100%	25.821,25 mp	100%	1.164,95 mp	100%	8.664,80 mp	100%

Întocmit,
Master Urb. Olga VĂLUȘESCU,

Master Urb. Catalin ONCESCU,

Urbanist diplomat Lavinia Elena OTELEA,

Verificat,
Urbanist diplomat Sorina TACHE





ANEXĂ

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 -, sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

COMERȚ = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine/hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaș rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

• **Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - pentru PLAN URBANISTIC ZONAL– AMENAJARE PIAȚĂ2 URBANĂ GARA CONSTANȚA



referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

• **Procent de ocupare a terenului (POT)** = raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ±0.00 și streășina, coama sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.) = suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi conditii de construibilitate.