

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE INCINTA R.A.J.A., STR. VALENCIA, STR. LONDRA ȘI INCINTA COMPLEX COMERCIAL  
"TOM", MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE INCINTA R.A.J.A., STR. VALENCIA, STR.  
LONDRA ȘI INCINTA COMPLEX COMERCIAL "TOM"**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM  
VOLUMUL II

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE INCINTA  
R.A.J.A., STR. VALENCIA, STR. LONDRA ȘI INCINTA COMPLEX COMERCIAL "TOM"**

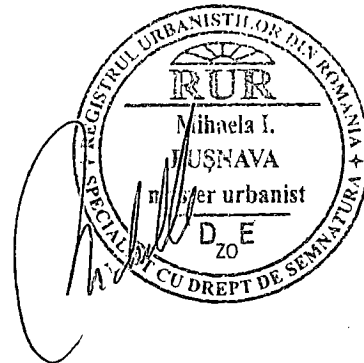
Amplasamentul: **Zona DN 2A - Ferma 7, Lot 1/2, Parcela A 368 Lot 3, Parcela VN 281/1, VN  
365/38/2/2, Parcela VN 313/3/1/3, VN 281/2, VN 365/38/2/1/2, VN 315/2/3, VN 311/1, VN  
365/38/1, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **MATICIUC ION, MATICIUC SMARANDA, HUSEIN OZGHEN, HUSEIN ENIS, HUSEIN  
NARCIS, ALEXA GHEORGHE, ALEXA ELENA**

Nr contract: **68/13.02.2020**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



**Cuprins**

<b>I. DISPOZIȚII GENERALE</b>	<b>3</b>
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Baza legală a elaborării	4
1.3. Domeniul de aplicare	5
<b>II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b>	<b>6</b>
2.1. Unități și subunități funcționale	6
<b>III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE</b>	<b>7</b>
Condiții generale	7
<b>U.T.R. 7L1m - subzonă locuințelor individuale</b>	<b>10</b>
<b>U.T.R. 7LCa + U.T.R. 7LCb - subzonă locuințelor colective</b>	<b>18</b>
<b>U.T.R. 5 - zona destinată spațiilor verzi - fâșii plantate de protecție sanitară</b>	<b>28</b>

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1. Rolul PLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice Propuse.

1.1.b. **Regulamentul local de urbanism însoțește P.U.Z. DELIMITAT DE INCINTA R.A.J.A., STR. VALENCIA, STR. LONDRA ȘI INCINTA COMPLEX COMERCIAL "TOM", Municipiul Constanța, Județul Constanța** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **P.U.Z. DELIMITAT DE INCINTA R.A.J.A., STR. VALENCIA, STR. LONDRA ȘI INCINTA COMPLEX COMERCIAL "TOM", Municipiul Constanța, Județul Constanța** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **P.U.Z. DELIMITAT DE INCINTA R.A.J.A., STR. VALENCIA, STR. LONDRA ȘI INCINTA COMPLEX COMERCIAL "TOM", Municipiul Constanța, Județul Constanța** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

## 1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **P.U.Z. DELIMITAT DE INCINTA R.A.J.A., STR. VALENCIA, STR. LONDRA ȘI INCINTA COMPLEX COMERCIAL "TOM", Municipiul Constanța, Județul Constanța** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- H.G. 930/2005 - HOTĂRÂRE nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Constanța nr.322/2016 privind aprobarea "Regulamentul de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța”;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- 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 completările ulterioare;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile **Planului Urbanistic General U.A.T. Municipiul Constanța** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații, conform Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.M. nr. 429/31.10.2018, dar și a documentațiilor P.U.Z. aprobate anterior.

### 1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **P.U.Z. DELIMITAT DE INCINTA R.A.J.A., STR. VALENCIA, STR. LONDRA ȘI INCINTA COMPLEX COMERCIAL "TOM", Municipiul Constanța, Județul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări urbanistice propuse (*PL 2 - Reglementări urbanistice*). Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

1.3.c. Conform Avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța (Ministerul Culturii) nr. 813/Z/29.07.2020, pentru toate documentațiile tehnice și de urbanism ulterioare prezentului PUZ, situate pe același amplasament, vor fi supuse avizării Direcției Județene pentru Cultură Constanța. Este necesară înscrierea necesității solicitării și obținerii avizului DJC în Certificatele de Urbanism subsecvente.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.

## II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### *2.1. Unități și subunități funcționale*

La nivelul PUZ, se regăsesc 3 Unități Teritoriale de Referință, după cum urmează:

**U.T.R. 7LC - zona destinată locuințelor colective, cu două subzone:**

**U.T.R. 7LCa – ZONA DESTINATĂ LOCUIRII COLECTIVE ȘI DOTĂRILOR COMPLEMENTARE – PARȚIAL AFECTATĂ DE ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER**

- P.O.T. max = 50% raportat la suprafața amplasamentului/lotului;
- C.U.T. max/parcela = 2 mp A.D.C./mp. Teren;
- R.H. max = P+ 8E+9E retras (maxim 10 niveluri supraterane);
- H max = 40,00 m.

Notă: Numărul de niveluri subterane nu se normează, urmând a fi stabilit în funcție de necesarul conform soluției de arhitectură, a condițiilor geotehnice și a restricțiilor impuse de rețele edilitare existente în subsol.

**U.T.R. 7LCb – ZONA DESTINATĂ LOCUIRII COLECTIVE – NEAFECTATĂ DE ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER;**

- P.O.T. max = 60% raportat la suprafața amplasamentului/lotului;
- C.U.T. max/parcela = 2 mp A.D.C./mp. Teren;
- R.H. max = P+ 8E+9E retras (maxim 10 niveluri supraterane);
- Hmax = 40,00 m.

Notă: Numărul de niveluri subterane nu se normează, urmând a fi stabilit în funcție de necesarul conform soluției de arhitectură, a condițiilor geotehnice și a restricțiilor impuse de rețele edilitare existente în subsol.

**U.T.R. 7LIIm – ZONA DESTINATĂ LOCUIRII INDIVIDUALE**

- P.O.T. max = 50% raportat la suprafața amplasamentului/lotului;
- C.U.T. max/parcela = 1,5 mp A.D.C./mp. Teren;
- R.H. max = P+2E (maxim 3 niveluri supraterane);
- H max = 12,00 m.

**U.T.R. ZRV5 – ZONA DESTINATĂ SPAȚIILOR VERZI – FÂȘII PLANTATE DE PROTECȚIE SANITARĂ**

- P.O.T. max = conf. studii de specialitate;
- C.U.T. max/parcela = conf. studii de specialitate;
- R.H. max = conf. studii de specialitate

### III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### Condiții generale

În vederea asigurării unor condiții de construire optime se condiționează obținerea autorizației de construire de realizarea unui studiu geotehnic, a unui studiu hidrologic și a unui studiu de însorire.

În toate situațiile, în cazul în care o parcelă nu este construibilă conform prezentului Regulament, edificarea se va putea stabili doar în baza unui studiu urbanistic de tip PUZ.

Se recomandă respectarea propunerii de parcelare conform Planșei O2 - Reglementări urbanistice - propunere de reconfigurare în urma respectării normelor impuse de zonele de protecție cu regim sever. În cazul modificărilor formelor parcelelor, prin operațiuni de dezmembrare/comasare de loturi, se vor respecta retragerile minime impuse față de aliniamente, conform prezentului RLU.

Zona de studiu PUZ se suprapune parțial peste zona de protecție sanitară cu regim sever și de restricție, delimitate prin Studiul Hidrogeologic (2019), conform avizului RAJA, având următoarele coordonate Stereo 70:

Punctele zonei de protecție cu regim sever	Coordonate STEREO 70	
	X (m)	Y (m)
A	308482,410	787791,572
B	308325,449	787965,894
C	308240,006	788020,301
D	308158,775	788087,353
E	308140,499	788082,017
F	308034,911	787956,855
G	308106,105	787879,050
H	308111,909	787894,103
I	308249,326	787741,671
J	308256,554	787723,580
K	308299,801	787676,317
L	308441,167	787695,938

Punctele zonei de protecție cu regim de restricție	Coordonate STEREO 70	
	X(m)	Y(m)
A	308432,544	787650,714
B	308501,223	787801,016
C	308397,426	787900,662
D	308338,901	787983,079
E	308243,359	788029,514
F	308161,953	788090,613
G	308133,354	788082,227
H	307978,537	787946,808
I	308091,106	787823,788
J	308098,912	787838,518
K	308160,275	787771,458
L	308205,485	787702,081
M	308273,865	787627,353

Suprafețele de teren care sunt cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever al sursei de apă " Cișmea II" se vor amenaja ca spațiu verde fără acces public. Aceste suprafețe de teren se vor delimita prin împrejmuire de restul parcelei pe care se desfășoară activitățile admise în cazul fiecărei zone funcționale propuse și vor putea fi accesate doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenanței spațiului verde și de personalul autorizat RAJA.

Toate străzile noi propuse vor fi prevăzute cu rețele de colectare a apelor pluviale conectate la bazine de retenție. Alimentarea cu apă a viitoarelor obiective se va realiza printr-o gospodărie de apă proprie care va cuprinde rezervor de înmagazinare, stație de tratare și stație de pompare și care se va conecta printr-o conductă de aducțiune la apă la Sursa de apă Cișmea II. Ulterior finalizării lucrărilor va fi integrată în patrimoniul public al Municipiului Constanța și predate operatorului RAJA SA.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unei stații de pompare ape uzate și a unei de refulare dimensionate corespunzător în conducta de refulare DN 1200 mm din zona Poiana. Întreg sistemul de canalizare va fi integrat patrimoniului public al Municipiului Constanța și predat ulterior operatorului RAJA SA.



**În cazul tuturor zonelor funcționale propuse, pe suprafețele de teren care sunt cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever al sursei de apă Cișmea II nu se admit alte activități decât cele pentru exploatarea și întreținerea sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Aceste suprafețe de teren se vor delimita prin împrejmuire de restul parcelei pe care se desfășoară activitățile admise în cazul fiecărei zone funcționale propuse și vor putea fi accesate doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenanței spațiului verde și de personalul autorizat RAJA.**

**În zona de protecție regim sever este interzisă orice amplasarea de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatarei și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Nu sunt permise niciun fel de intervenții asupra stratului de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului.**

Plan Urbanistic Zonal - suprafață locuibilă în zonele rezidențiale

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu RH P+2E cu regim de construire discontinuu cu dispunere izolată pe lot;

**Suprafețele de teren care sunt cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever al sursei de apă " Cișmea II" se vor amenaja ca spațiu verde fără acces public. Aceste suprafețe de teren se vor delimita prin împrejmuire de restul parcelei pe care se desfășoară activitățile admise în cazul fiecărei zone funcționale propuse și vor putea fi accesate doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenanței spațiului verde și de personalul autorizat RAJA.**

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- anexe de tip garaj, magazie, foișor, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 40 mp
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune. Funcțiuni admise:
  - Funcțiuni comerciale: alimentație publică, comerț de proximitate cu produse alimentare,
  - Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, etc, care nu generează zgomot și trafic însemnat - mai mult de 5 autovehicule/h;
  - Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
  - Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE INCINTA R.A.J.A., STR. VALENCIA, STR. LONDRA ȘI INCINTA COMPLEX COMERCIAL  
"TOM", MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

În cazul tuturor zonelor funcționale propuse, pe suprafețele de teren care sunt cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever al sursei de apă Cișmea II nu se admit alte activități decât cele pentru exploatarea și întreținerea sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Aceste suprafețe de teren se vor delimita prin împrejmuire de restul parcelei pe care se desfășoară activitățile admise în cazul fiecărei zone funcționale propuse și vor putea fi accesate doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenanței spațiului verde și de personalul autorizat RAJA.

În zona de protecție regim sever este interzisă orice amplasarea de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Nu sunt permise niciun fel de intervenții asupra stratului de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului.

### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 400 mp;**
- **Deschidere la stradă de minimum 15,00m;**

- pentru zona destinată locuințelor individuale în regim izolat se va realiza lotizarea terenului în parcele având minim 400 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri.

#### ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Față de aliniamentul de la strada Riga se va respecta o retragere minimă de 5 metri;

Față de aliniamentul de la Aleea Valencia/ Str. Nr. 1/ Verona se va respecta o retragere minimă de 3 metri.

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

**Limită laterală** = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

**Limită posterioară** = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

În cazul loturilor care se suprapun peste zona de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă, împrejmuirea terenului pe limita zonei de protecție nu corespunde cu limita posterioară/laterală a parcelei. Se admite amplasarea construcțiilor la limita zonei de protecție, cu condiția obținerii avizului RAJA SA. Este admisă depășirea limitei zonei de protecție sanitară cu regim sever cu console, balcoane, terase ș.a., situate la cel puțin 3 metri deasupra cotei terenului de sub consolă. Adâncimea admisă a consolei / balconului / terasei va fi de maxim 2 metri către interiorul zonei de protecție.

- Față de limitele laterale de proprietate se va respecta o **retragere laterală minimă de 3,0 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă.**
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,0 metri.**

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ**

- Pe terenurile ce fac parte din 7LIm se poate edifica o singură construcție principală. Pe lângă aceasta, sunt admise anexe, conform celor menționate la articolul 2, cu condiția respectării unor distanțe minime între ele de 3 metri (în cazul în care se vor edifica izolat). Suprafețe anexelor se vor lua în calculul POT și CUT

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un **acces auto cu lățimea de minim 4 metri** direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- în cazul în care funcțiunea respectivă necesită două sau mai multe accesuri, acest lucru va fi stabilit prin PUZ sau PUD;
- în cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- ieșirile din parcarile subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE INCINTA R.A.J.A., STR. VALENCIA, STR. LONDRA ȘI INCINTA COMPLEX COMERCIAL  
"TOM", MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.
- În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului, zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare. Condiții de respectat:

- Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau în demisol, asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri.
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- În cadrul loturilor, parcarile se pot organiza și în parcări subterane. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Construcțiile se vor proiecta respectând un regim de înălțime maxim **P+2E, respectiv maxim 3 niveluri supraterane (maxim 12,00 metri)**. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;
- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic sau cornișă.
- Sunt admise subsolurile și demisolurile, însă nu este obligatorie realizarea acestora. Demisolul se consideră nivel suprateran.

- În toate situațiile se va verifica respectarea condițiilor OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare într-un studiu de însorire.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (circulabilă sau necirculabilă), cu recomandarea realizării de terase înverzite;
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastșele arhitecturale. Se va evita folosirea finisajelor care sunt predispuse la degradare prematură în prezența aerului umed salin precum: metal netratat, lemn natur;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (precum alb, gri, bej, maro, ocru, bleu). Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șifă, șindrilă etc.;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a., spre deosebire de cele ale locuințelor, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepantă vizuală la nivelul întregii clădiri.
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 1 mp. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- 
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă,

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE INCINTA R.A.J.A., STR. VALENCIA, STR. LONDRA ȘI INCINTA COMPLEX COMERCIAL  
"TOM", MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective.** Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- **Se impune respectarea unui procent de spațiu verde de minim 30% la nivel de lot. Din această suprafață, minim două treimi va fi realizată pe teren natural care să permită plantarea de arbori înalți.**

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă;
- **Este obligatorie împrejmuirea terenului la limita zonei de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă Cișmea II. Suprafețele de teren aflate în arealul zonei de protecție regim sever vor putea fi accesate doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenanței spațiului verde și de personalul autorizat RAJA. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploataării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Conform HG930/2005:**
  - Art. 16. - (1) Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmui și se va marca prin plăcuțe avertizoare. Înălțimea și tipul

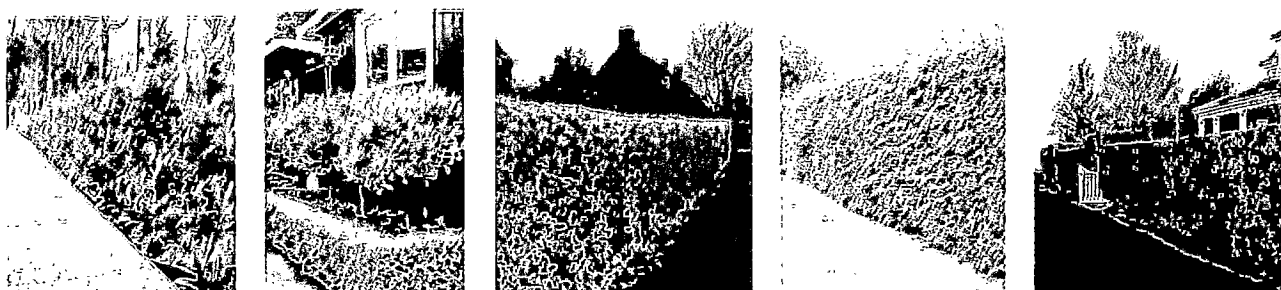
Împrejmuirii, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel. Pot fi exceptate de la împrejmuire și acele zone care se găsesc în locuri greu accesibile persoanelor fizice datorită configurației terenului.

- (2) Limitele zonei de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi marcate de către deținătorul și/sau operatorul captării prin borne sau semne vizibile, cu mențiunea: zonă de protecție sanitară. Tipul și înălțimea marcajelor, precum și distanța dintre ele se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor. Marcajele se amplasează pe teren de către deținătorul și/sau operatorul captării, împreună cu reprezentanții consiliului local și cu deținătorii terenurilor, astfel încât de la fiecare marcaj să se vadă celelalte două marcaje învecinate
- În cazul tuturor funcțiunilor sunt interzise împrejmuirile opace către stradă mai înalte de 0,6 metri. Peste înălțimea de 0,6 metri este permisă realizarea de împrejmuiri transparente, eventual dublate de elemente vegetale. Spațiul liber dintre construcție și aliniament va fi amenajat (grădină de fațadă, spațiu verde, pavaj etc.) astfel încât să contribuie în mod pozitiv din punct de vedere vizual la imaginea percepută în spațiul public adiacent.
- Împrejmuirile laterale vor fi opace, cu înălțimea maximă de 2,2 metri.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

Se recomandă dublarea împrejmuirii spre stradă cu vegetație astfel încât să se realizeze un aliniament verde continuu. Realizarea unei astfel de împrejmuiri trebuie proiectată astfel încât să nu diminueze lățimea minimă de 1,5 metri a circulațiilor pietonale publice.

Se vor utiliza arbuști din specii precum *buxus sempervirens*, *Prunus laurocerasus*, *Hibiscus Syriacus* și *Hibiscus x "Resi"*, *Euonimus fortunei* sau *aurea*, *Carpinus betuluis* pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate.

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi



Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.



### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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:

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - 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 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

- P.O.T. max = 50% raportat la suprafața amplasamentului/lotului;

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție -  $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

- C.U.T. max/parcela = 1,5 mp A.D.C./mp. Teren;

U.T.R. 7LCa și U.T.R. 7LCb - subzonă locuințe colective

U.T.R. 7LCa - ZONA DESTINATĂ LOCUIRII COLECTIVE ȘI DOTĂRILOR COMPLEMENTARE, PARȚIAL AFECTATĂ DE ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER A SURSEI DE CAPTARE A APEI CIȘEMEA II - R.A.J.A.

U.T.R. 7LCb - ZONA DESTINATĂ LOCUIRII COLECTIVE, NEAFECTATĂ DE ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER A SURSEI DE CAPTARE A APEI CIȘEMEA II - R.A.J.A.

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective;
- funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau deschise (în aer liber), spații de joacă pentru copii, țărcuri pentru animale de companie, skate-park;
- spații verzi amenajate;
- dotări de educație de tip creșă și grădiniță
- parcaje auto;

În cazul existenței unor echipamente publice la parterul și/ sau mezaninul blocurilor de locuit acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor.

**În cazul tuturor zonelor funcționale propuse, suprafețele de teren care sunt cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever al sursei de apă "Cișmea II" se vor amenaja ca spațiu verde fără acces public. Aceste suprafețe de teren se vor delimita prin împrejmuire de restul parcelei pe care se desfășoară activitățile admise în cazul fiecărei zone funcționale propuse și vor putea fi accesate doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenanței spațiului verde și de personalul autorizat RAJA.**

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit exclusiv la nivelul **Parterului** și/ sau **Mezaninului** clădirilor de locuit următoarele funcțiuni, cu condiția asigurării unui acces pietonal separat de cel al locatarilor:

- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE INCINTA R.A.J.A., STR. VALENCIA, STR. LONDRA ȘI INCINTA COMPLEX COMERCIAL  
"TOM", MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și/ sau noxe;
- funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament, întreținere corporală etc;
- Sunt admise funcțiuni de educație la parterul construcțiilor de locuințe, cu condiția ca acestea să beneficieze de o curte interioară care să satisfacă necesarul de spațiu de joacă pentru copiii/elevi.
- echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
- Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri de acces, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;

**În cazul tuturor zonelor funcționale propuse, pe suprafețele de teren care sunt cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever al sursei de apă Cișmea II nu se admit alte activități decât cele pentru exploatarea și întreținerea sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Aceste suprafețe de teren se vor delimita prin împrejmuire de restul parcelei pe care se desfășoară activitățile admise în cazul fiecărei zone funcționale propuse și vor putea fi accesate doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenanței spațiului verde și de personalul autorizat RAJA.**

**În zona de protecție regim sever este interzisă orice amplasarea de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Nu sunt permise niciun fel de intervenții asupra stratului de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului.**

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 4000 mp;**
- **Deschidere la stradă de minimum 80,00m;**

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Se admite amplasarea pe aliniamentul de la strada Haga (DE305), de la strada nou propusă FN (profil CC'). Față de aliniamentul de la strada Riga se va respecta o retragere minimă de 10 metri. Față de aliniamentele nou propuse între loturile 9 - 10, 10 - 11, 11 - 12 se va respecta o retragere minimă de 10 metri. În cazul UTR 7LCb, față de aliniamentul dinspre lotul nr 12 se va respecta o retragere minimă de 5 metri.

- **clădirile pot fi amplasate pe aliniament cu condiția ca distanța dintre cele două clădiri de pe fronturi opuse de stradă trebuie să fie de minimum jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dintre cele două;**
- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente, cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamente;

Față de aliniamentul dinspre UTR ZRV5 se va respecta retragerea impusă de limita zonei de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă Cișmea II. Se permite depășirea limitei zonei de protecție sanitară cu regim sever cu console, balcoane, terase ș.a., situate la cel puțin 3 metri deasupra cotei terenului de sub consolă. Adâncimea admisă a consolei / balconului / terasei va fi de maxim 2 metri către interiorul zonei de protecție.

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

**Limită laterală** = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

**Limită posterioară** = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

În cazul loturilor care se suprapun peste zona de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă, împrejmuirea terenului pe limita zonei de protecție nu corespunde cu limita posterioară/laterală a parcelei. Se admite amplasarea construcțiilor la limita zonei de protecție, cu condiția obținerii avizului RAJA SA. Este admisă depășirea limitei zonei de protecție sanitară cu regim sever cu console, balcoane, terase ș.a., situate la cel puțin 3 metri deasupra cotei terenului de sub consolă. Adâncimea admisă a consolei / balconului / terasei va fi de maxim 2 metri către interiorul zonei de protecție.

- Față de limitele laterale de proprietate se va respecta o retragere laterală minimă de **5,0 metri**, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă a construcției propuse.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă a construcției propuse, dar nu mai puțin de **5,0 metri**.
- este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.
- este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și frontul construit, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

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

- Sunt admise mai multe construcții pe aceeași parcelă, alipite sau izolate. În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un **acces auto cu lățimea de minim 4 metri** direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.

- în cazul în care funcțiunea respectivă necesită doua sau mai multe accesuri, acest lucru va fi stabilit prin PUZ sau PUD;
- în cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- Ieșirile din parcarile subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.
- În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului, zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare. Condiții de respectat:

- Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau în demisol, asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri.
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- În cadrul loturilor, parcarile se pot organiza și în parcări subterane. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Construcțiile se vor proiecta respectând un regim de înălțime maxim **P+8E+9Er, respectiv maxim 10 niveluri supraterane (maxim 40 metri)**. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (antene etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel.
- În cazul lotului aflat la intersecția străzii Riga cu FN1, construcțiile se vor proiecta respectând un regim de înălțime maxim **P+4Er (maxim 18 metri)**. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (antene etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel.
- În cazul tuturor loturilor înălțimea clădirilor nu va depăși de două ori din distanța dintre clădiri între fronturile opuse. În situația în care clădirea va avea o înălțime mai mare decât dublul distanței dintre fronturile opuse, după înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente, fațada se va retrage obligatoriu cu distanța necesară astfel încât înălțimea totală a clădirii să fie egală cu jumătate din distanța dintre fronturile opuse, dar nu se va retrage cu mai puțin de 1,5 metri. În situația în care este nevoie de retragerea fațadei pe mai mult de un nivel, se impune retragerea consecutivă a fiecărui nivel în parte, conform descrierii de mai sus.
- Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un un etaj curent cu înălțimea de 3,5 metri. Nu se impun edificarea cu aceste valori, ci ele au rol orientativ. În cazul realizării unui nivel curent cu o înălțime mai mică nu este permisă realizarea mai multor niveluri care se încadrează în înălțimea maximă. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la aticul ultimului nivel.
- Sunt admise subsolurile, însă numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.
- Sunt admise demisolurile, însă realizarea acestora nu este obligatorie. Demisolul se consideră nivel suprateran.
- În toate situațiile se va verifica respectarea condițiilor OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare într-un studiu de însorire.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (circulabilă sau necirculabilă), cu recomandarea realizării de terase înverzite;

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale. Se va evita folosirea finisajelor care sunt predispuse la degradare prematură în prezența aerului umed salin precum: metal netratat, lemn natur;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (precum alb, gri, bej, maro, ocru, bleu). Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șifă, șindrilă etc.;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a., spre deosebire de cele ale locuințelor, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepantă vizuală la nivelul întregii clădiri.
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 1 mp. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;



### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective.** Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- **Se impune respectarea unui procent de spațiu verde de minim 30% la nivel de lot. Din această suprafață, minim două treimi va fi realizată pe teren natural care să permită plantarea de arbori înalți.**

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre străzile Riga, FN, Haga, Dresda sau către aleile de acces situate între loturile edificabile.
- **Este obligatorie împrejmuirea terenului la limita zonei de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă Cișmea II. Suprafețele de teren aflate în arealul zonei de protecție regim sever vor putea fi accesate doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenanței spațiului verde și de personalul autorizat RAJA. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Conform HG930/2005:**
  - Art. 16. - (1) Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmui și se va marca prin plăcuțe avertizoare. Înălțimea și tipul împrejmuirii, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel. Pot fi exceptate de la împrejmuire și acele zone care se găsesc în locuri greu accesibile persoanelor fizice datorită configurației terenului.
  - (2) Limitele zonei de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi marcate de către deținătorul și/sau operatorul captării prin borne sau semne vizibile, cu mențiunea: zonă de protecție sanitară. Tipul și înălțimea marcajelor, precum și distanța dintre ele se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor. Marcajele se amplasează pe teren de către deținătorul și/sau operatorul captării, împreună cu reprezentanții

consiliului local și cu deținătorii terenurilor, astfel încât de la fiecare marcaj să se vadă celelalte două marcaje învecinate

- În cazul tuturor funcțiunilor sunt interzise împrejmirile opace către stradă mai înalte de 0,6 metri. Peste înălțimea de 0,6 metri este permisă realizarea de împrejmuiri transparente, eventual dublate de elemente vegetale. Spațiul liber dintre construcție și aliniament va fi amenajat (grădină de fațadă, spațiu verde, pavaj etc.) astfel încât să contribuie în mod pozitiv din punct de vedere vizual la imaginea percepută în spațiul public adiacent.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

Se recomandă realizarea de împrejmuiri spre stradă cu vegetație astfel încât să se realizeze un aliniament verde continuu. Realizarea unei astfel de împrejmuiri trebuie proiectată astfel încât să nu diminueze lățimea minimă de 1,5 metri a circulațiilor pietonale publice.

Se vor utiliza arbuști din specii precum *buxus sempervirens*, *Prunus laurocerasus*, *Hibiscus Syriacus* și *Hibiscus x "Resi"*, *Euonymus fortunei sau aurea*, *Carpinus betulus* pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate.

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi



Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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:

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - 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 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită -  $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

**U.T.R. 7LCa**

- P.O.T. max = 50% raportat la suprafața amplasamentului/lotului;

**U.T.R. 7LCb**

- P.O.T. max = 60% raportat la suprafața amplasamentului/lotului;

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scăările exterioare, trotuarele de protecție -  $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

**U.T.R. 7LCa**

- C.U.T. max/parcela = 2 mp A.D.C./mp. Teren;

**U.T.R. 7LCb**

- C.U.T. max/parcela = 2 mp A.D.C./mp. Teren;

Urb. 176/07 - Zona de protecție sanitară cu regim sever al sursei de apă, în zona de protecție sanitară cu regim sever al sursei de apă

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități pentru exploatarea și întreținerea sursei de apă, construcției și instalației de alimentare cu apă, conform specificațiilor și necesarului specificat de RAJA SA.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se suprafețele de teren care sunt cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever al sursei de apă Cișmea II nu se admit alte activități decât cele pentru exploatarea și întreținerea sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.

În zona de protecție regim sever este interzisă orice amplasarea de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Nu sunt permise niciun fel de intervenții asupra stratului de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu este cazul

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate realizate în vederea asigurării alimentării cu apă a RAJA SA.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE INCINTA R.A.J.A., STR. VALENCIA, STR. LONDRA ȘI INCINTA COMPLEX COMERCIAL  
"TOM", MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Conform studiilor de specialitate realizate în vederea asigurării alimentării cu apă a RAJA SA.

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

- Conform studiilor de specialitate realizate în vederea asigurării alimentării cu apă a RAJA SA.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Pe suprafețele de teren care sunt cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever al sursei de apă Cișmea II nu se admit alte activități decât cele pentru exploatarea și întreținerea sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Aceste suprafețe de teren vor putea fi accesate doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenanței spațiului verde și de personalul autorizat RAJA.

Se admite realizarea unei circulații ocazional carosabile cu scopul accesării incintei sursei de captare apă, însă aceasta nu va fi accesibilă publicului, ci doar personalului autorizat de RAJA SA.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se admite staționarea autovehiculelor pe porțiunile ZRV5 aflate în afara zonei de protecție regim sever a sursei de apă Cișmea II, în locuri de parcare special amenajate în acest scop.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate realizate în vederea asigurării alimentării cu apă a RAJA SA.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu este cazul

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se admit construcții ale gospodăriei de apă, puțuri de captare, bazine de retenție și alte instalații, echipamente și infrastructuri pe care operatorul RAJA SA le consideră necesare în vederea asigurării alimentării cu apă.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Zona situată în interiorul zonei de protecție sanitară regim sever se va menține ca spațiu verde natural, fără amenajarea și utilizarea publică sau privată a acestuia.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Este obligatorie împrejmuirea terenului la limita zonei de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă Cișmea II. Acestea vor putea fi accesate doar de personalul desemnat și autorizat de RAJA SA pentru asigurarea mentenanței spațiului verde, respectiv pentru întreținerea și operarea sursei de apă. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Terenurile private și publice situate în afara perimetrului de protecție cu regim sever al sursei de apă Cișmea II pot fi neîmprejmuite, însă în această situație este obligatorie amenajarea acestora ca circulație pietonală, carosabilă, parcare sau spațiu verde, iar aceste suprafețe vor fi întreținute de proprietari.
- Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.  
**Conform HG930/2005:**

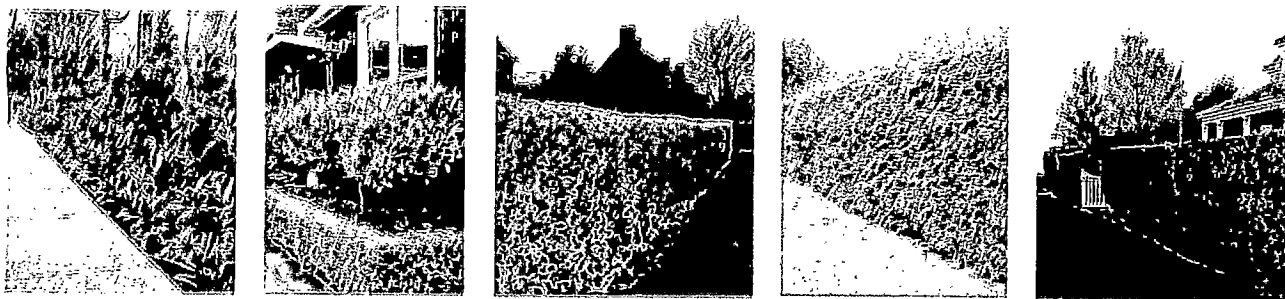
- Art. 16. - (1) Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmuși și se va marca prin plăcuțe avertizoare. Înălțimea și tipul împrejmușirii, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel. Pot fi exceptate de la împrejmușire și acele zone care se găsesc în locuri greu accesibile persoanelor fizice datorită configurației terenului.
- (2) Limitele zonei de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi marcate de către deținătorul și/sau operatorul captării prin borne sau semne vizibile, cu mențiunea: zonă de protecție sanitară. Tipul și înălțimea marcajelor, precum și distanța dintre ele se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor. Marcajele se amplasează pe teren de către deținătorul și/sau operatorul captării, împreună cu reprezentanții consiliului local și cu deținătorii terenurilor, astfel încât de la fiecare marcaj să se vadă celelalte două marcaje învecinate

- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmușire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

Se recomandă dublarea împrejmușirii spre stradă cu vegetație astfel încât să se realizeze un aliniament verde continuu. Realizarea unei astfel de împrejmușiri trebuie proiectată astfel încât să nu diminueze lățimea minimă de 1,5 metri a circulațiilor pietonale publice.

Se vor utiliza arbuști din specii precum *buxus sempervirens*, *Prunus laurocerasus*, *Hibiscus Syriacus* și *Hibiscus x "Resi"*, *Euonymus fortunei* sau *aurea*, *Carpinus betuluis* pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate.

### Exemple de împrejuriri cu arbuști decorativi



Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejuririle provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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:

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - 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 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită -  $(POT = mp_{AC} / mp_{teren} * 100)$

- P.O.T. max = conform studiilor de specialitate

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

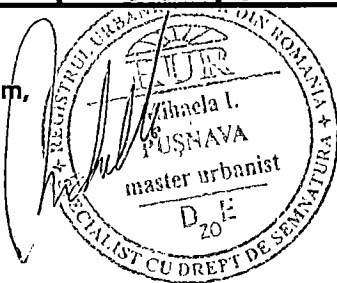
**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție -  $CUT_{planimetric} = mp_{ADC} / mp_{teren}$

- C.U.T. max/parcela = conform studiilor de specialitate

SECȚIUNEA IV: UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ					
UTR - ZM1	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	POT max	CUT max	RH max
▪ UTR 7LCa din care	21385				
Loturi	17910	31,5%	50%	2	P+8E+9Er / *P+4E - lot de la intersecția Str. Riga cu FN1
Circulații	3475				
▪ UTR 7LCb din care	11542				
Loturi	11320	17,0%	60%	2	P+8E+9Er
Circulații	222				
▪ UTR 7LIm	10588	15,6%	50%	1,5	P+2E
▪ UTR ZRV5	15183	22,4%	conf. studii specialitate	conf. studii specialitate	conf. studii specialitate
▪ Circulații	9146	13,5%	-	-	-
<b>Total zonă studiu PUZ</b>	<b>67844</b>	<b>100,0%</b>			

Șef proiect proiectare urbanism,  
urb. Mihaela Pușnava



Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava  
urb. Laura Ferăstrău  
urb. Beatrice Gheorghiu  
urb. Teodor Manea