



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

# all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

## MEMORIU GENERAL

### I. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. în VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE BD. I.C. BRĂȚIANU ȘI STRĂZILE BUCEGI, MUREȘULUI ȘI LT. PETRE MĂNOIU**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: s.c. DACOR PLAST s.r.l.
- Data elaborării: mai 2018
- Suprafața terenului studiat: 18167 mp

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul cuprins între bd. I.C. Brătianu și străzile Bucegi, Mureșului și Lt. Petre Mănoiu.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru teritoriul menționat, alcătuit din terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Elaborarea acestora a fost declanșată de necesitatea de dezvoltare a parcelei din bd. I.C. Brătianu, nr. 211, lot 2+211. Acesta aparține s.c. Dacor Plast s.r.l., conform actului de alipire nr. 2144 din 03.11.2015, încheiat la BNP Stoica Andrei, cu suprafața de 428 mp.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele de amplasare a construcțiilor prevăzute a fi realizate. Teritoriul aflat în studiu cuprinde parcele aflate în folosință de curți – construcții și arabil.

Terenul care a generat P.U.Z. este în prezent liber de construcții și este reglementat prin P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită cu H.C.L. 327/2015, și prin regulamentul de urbanism aferent. Acesta încadrează terenul studiat în zona de reglementare ZRL 2a – zona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Se dorește diversificarea funcțiunilor și integrarea terenului care a generat P.U.Z. în zona de reglementare aferentă terenurilor de pe bulevardul I.C. Brătianu și creșterea coeficienților urbanistici în măsura permisă de Legea 350/2001 a Urbanismului.

Se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

- reconsiderarea structurii funcționale și realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului și prevederilor P.U.G., exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor;
- armonizarea noilor construcții, având diferite funcțiuni, din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, precum și cu celelalte zone ale orașului;
- propunerea, pe cât posibil, a unor spații verzi;
- amenajarea intersecției bd. I.C. Brătianu cu str. Bucegi și a zonei capătului de linie de transport în comun urban;
- completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

#### **1.3.1. Cadrul legislativ**

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului;
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

### 1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța;
- Regulamentul de Urbanism al Municipiului Constanța.

### 1.3.3. Sursele de informații utilizate

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- Documentare pe teren.

### 1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren prin grija proprietarului terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z. de față. Acest plan a fost admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar, prin procesul verbal nr. 813/2018.

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

#### 2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de 18167 mp. Aceasta este alcătuită din:

- zona de locuințe Parter, P+1E, P+2E și funcțiuni complementare ZRL 2a în suprafață de 9533 mp, adică 52,47% din totalul teritoriului studiat;
- zona destinată serviciilor publice, în suprafață de 37 mp (0,20% din suprafața studiată);
- zona de spații verzi amenajate, cu suprafață de 277 mp (1,52% din suprafața studiată);
- trotuare, circulație pietonală de 1938 mp (10,67% din suprafața studiată);
- circulație carosabilă de 6382 mp (35,13% din totalul suprafeței studiate).

Din punctul de vedere al zonificării funcționale, situația existentă se prezintă astfel:

Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%
1	Zona de locuințe P, P+1E, P+2E	9533	52,47
2	Zonă servicii publice	37	0,2
3	Zona de spații verzi amenajate	277	1,52
4	Zona de circulație carosabilă	6382	35,13
5	Circulație pietonală, trotuare	1938	10,67
	TOTAL	18167	100,00

### 2.1.2. Starea clădirilor

Starea clădirilor este prezentată în planșa P2. În zonă există locuințe de diferite tipuri, cele mai noi aflate în stare bună. O parte din construcțiile vechi sunt bine întreținute și modernizate.

Structura de rezistență a construcțiilor se prezintă în general astfel:

- construcțiile noi – cadre de beton armat, cu planșee și fundații de beton armat și acoperire tip terasă sau cu șarpantă de lemn;
- construcțiile cu peste 50 de ani vechime au structura din zidărie portantă de cărămidă arsă sau nearsă și șarpantă de lemn;
- anexele gospodărești au structuri ușoare, metalice sau de lemn, cu acoperiri din plăci de azbociment sau metalice pe șarpantă de lemn sau grinzișoare metalice.

### 2.1.3. Potențialul economic

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri destinate locuirii și funcțiunilor complementare acestora. Destinația posibilă pentru parcelele aliniate la bd. I.C. Brătianu poate fi legată în continuare de locuire, la care se pot adăuga comerț, birouri și servicii, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului este în apropiere de ieșirea din oraș spre vest, spre autostrada A3, la capătul de linie de transport în comun urban. Accesibilitatea la rețeaua rutieră națională este directă. Teritoriul studiat face parte din cartierul Palas.

Suprafața studiată are cca. 110 metri pe direcția N-S și 170 metri pe direcția E-V.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la nord cu bd. I.C.Brătianu;
- la sud cu strada Mureșului;
- la est cu strada Lt. Petre Mănoiu;

- la vest cu strada Bucegi.

Inventarul de coordonate al terenului care a generat P.U.Z.:

Număr punct	X	Y
1	302868.320	786223.465
2	302870.079	786236.598
3	302870.212	786237.589
4	302840.529	786241.492
5	302840.391	786240.502
6	302838.434	786227.397

### 2.3. *ELEMENTE DE CADRU NATURAL*

#### 2.3.1. *Analiza geotehnică*

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argila prafoasa + argilă. Se anexează studiul geotehnic, elaborat de s.c. Geotech s.r.l., ing. Brândușa Gabriela Cazacu.

Fundările se vor face pe terenul consolidat cu un pat de deșeu de carieră, alcătuit din straturi succesive compactate, cu grosimi care vor rezulta din calcul, în funcție de încărcările rezultate din calculul structurilor construcțiilor ce se vor propune. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va studia din punct de vedere geotehnic amplasamentul specific.

#### 2.3.2. *Condiții climatologice*

Clima zonei prezintă caracteristica zonei litorale a Mării Negre cu vara caldă, secetoasă, toamna scurtă, primavara lungă, cu trecerea bruscă de la primavară la vară. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est.

### 2.4. *CIRCULAȚIA*

#### 2.4.1. *Circulația rutieră*

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe străzile adiacente terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Străzile Bucegi, Lt. Petre Mănoiu și Mureșului sunt de categoria a III-a, iar bd. I.C. Brătianu este de categoria a I, din punctul de vedere al statutului de arteră care leagă orașul de teritoriul național și de categoria a II-a din punctul de vedere al dimensionării. Circulația se desfășoară pe ambele sensuri pe arterele menționate, astfel:

- pe bd. I.C. Brătianu – pe câte două benzi pe sens pe direcția E-V;
- pe strada Bucegi – pe câte o bandă pe sens, pe direcția N-S;
- pe strada Mureșului – pe câte o bandă pe sens, pe direcția E-V;
- pe strada Lt. Petre Mănoiu – pe câte o bandă pe sens, pe direcția N-S.

Apare o pondere mai mare de creștere a traficului pe bd. I.C. Brătianu a vehiculelor de persoane și mărfuri.

Suprafața carosabilului are îmbrăcăminte asfaltică definitivă, iar trotuarele au dimensiuni corespunzătoare și sunt în general în stare proastă.

Parcarea autovehiculelor se face adiacent trotuarului și pe terenurile proprii.

#### 2.4.2. Transportul în comun

Pe bd. I.C. Brătianu există linii de transport în comun. Zona este deservită de traseele multiple:

- linia maxi-taxi 309: Palas – Campus;
- linia 48: C.F.R. Palas – Poarta 2 Port;
- toate liniile de transport în comun care leagă orașul de localitățile din județ și de București.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața de teren aflată în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice are un total de 9533 mp, adică 52,47% din suprafața studiată.

Suprafața de teren care constituie domeniul public al primăriei este de 8634 mp, adică 47,53% din suprafața totală a terenului.

Tipul de proprietate existent este prezentat în tabelul următor:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	9533	52,47
2.	Domeniul privat al primăriei	-	-
3.	Domeniul public al primăriei	8634	47,53
	TOTAL	18167	100,00

### 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

#### 2.3.1. Alimentarea cu apă

Străzile adiacente au conducte de alimentare cu apă și branșamente pentru fiecare obiectiv.

### 2.6.2. *Canalizarea menajeră și pluvială*

Perimetral terenului studiat se află rețeaua orașului de canalizare a apelor uzate menajere. Apele meteorice de pe suprafețele publice se colectează în rigolele de la marginea carosabilului și se dirijează spre rețeaua de ape pluviale publică. Cele de pe suprafețele aflate în proprietate privată se dirijează către spațiile verzi din incinte sau se colectează de rețeaua de canalizare menajeră.

### 2.6.3. *Alimentarea cu caldură*

Avizul R.A.D.E.T. specifică faptul ca în zona studiată nu dețin rețele termice.

### 2.6.4. *Alimentarea cu energie electrică*

Fiecare obiectiv de pe teren este branșat la rețeaua publică de electricitate. De asemenea, există iluminat public, stradal.

Conform avizului ENEL e-Distributie Dobrogea, construcțiile propuse nu afectează instalațiile companiei.

### 2.6.5. *Telecomunicații*

De-a lungul străzilor există rețele de telecomunicații Telekom s.a..

### 2.6.6. *Alimentarea cu gaze naturale*

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale, la care sunt branșate toate obiectivele de pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

## 2.7. *PROBLEME DE MEDIU*

Nu se evidențiază probleme legate de mediu.

Deșeurile sunt în general de proveniență menajeră și se colectează în pubele care se ridică săptămânal pe baza contractelor cu serviciile de salubritate ale orașului.

Apele uzate menajere se colectează la rețeaua publică aflată în administrarea R.A.J.A.. Activitățile care se desfășoară în prezent nu sunt producătoare de substanțe poluante.

## 2.8. *OPȚUNI ALE POPULAȚIEI*

### 2.8.1. *Disfuncționalități*

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- a) terenurile nu corespund necesităților de dezvoltare ale proprietarilor;
- b) lipsa unei coerențe a frontului construit la bd. I.C. Brătianu;

- c) rezolvarea funcțională a stației terminus a transportului public în relație cu sensul giratoriu existent la intersecția bd. I.C. Brătianu cu strada Bucegi poate împiedica fluența traficului în orele de vârf;
- d) Bulevardul I.C. Brătianu nu are lățime corespunzătoare unei artere de categoria I.

### 2.8.2. *Necesități și opțiuni*

Dorința proprietarului parcelei precum și punctele de vedere ale factorilor interesați, cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit sunt:

- amplasarea unor construcții care să răspundă necesităților proprietarilor și comunității, în vederea autorizării directe pe parcelele aflate în zona de studiu;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare și a accesibilității pe parcele, fără a împiedica traficul pe bd. I.C. Brătianu;
- rezolvarea necesarului de spații verzi.

Apare necesitatea rezolvării funcționale a stației terminus a transportului în comun în paralel cu sensul giratoriu și accesibilitatea pe parcelele aliniate la bulevard, astfel încât să nu împiedice desfășurarea traficului. În același timp se va urmări posibilitatea dezvoltării arterei principale de acces în oraș dinspre capitală de la două la trei benzi pe sens.

## **III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI**

### 3.1. *ELEMENTE DE TEMĂ*

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a declanșat P.U.Z. completarea cu funcțiuni destinate publicului: comerț, birouri, alimentație publică, sănătate, precum și locuințele colective. Vor fi permise, cu respectarea normelor specifice de amplasare, următoarele tipuri de funcțiuni:

- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- servicii: turistice, spa, proiectare, mici ateliere manufacturiere, etc.;
- spații administrative: birouri, sedii, etc.;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament, etc.;
- locuințe individuale, colective sau semicolective mici (P+4-5E).



Regimul de înălțime necesar este P+4E+5 retras, eventual cu demisol și mansardă. Reglementarea necesară proprietarului terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z. de față va fi posibilă și pentru deținătorii celorlalte terenuri din zona studiată, aliniate la bulevard.

Funcțiunile destinate publicului (comerț, servicii, alimentație publică) se vor amplasa la parter, iar cele de locuire, birouri și cazare se vor amplasa la etaje.

Indicatorii urbanistici vor crește în măsura permisă de Legea 350/2001 a Urbanismului.

### 3.2. *PREVEDERI ALE P.U.G.*

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin economic, social și cultural ale populației.

Terenul se află în zona de intravilan a localității în zona de reglementare ZRL 2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Conform P.U.G. se admit locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat și funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din aria construită.

Cu condiționări se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent, iar autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii.

Sunt interzise:

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, și /sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Indicatorii urbanistici admiși prin P.U.G. sunt:

- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: P+2E,  $H_{\max} = 10,0$  metri; se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- P.O.T. maxim           35%;
- C.U.T. maxim =       1.0

Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul deține o parcelă rezultată prin comasarea a altor 2 parcele, dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- asigurarea accesibilității carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico - edilitare.

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a obiectivelor cu restul orașului, o funcționare optimă a întregului

ansamblu și o încadrare organică a acestuia în structura localității au fost factorii de bază ce au determinat regulamentul propus.

Așa cum locuitorii zonei doresc, pe teren se vor dezvolta clădiri de locuințe, individuale și colective mici și medii, funcțiuni comerciale, inclusiv de alimentație publică și de servicii. Această destinație se completează cu altele, complementare locuirii, care nu vor disturba funcțiunea principală. Se vor admite și funcțiunile publice menționate în P.U.G..

Se vor avea în vedere:

- stabilirea unui regim de înălțime și a unor indicatori urbanistici;
- studierea și reglementarea fronturilor stradale, în special cel al bulevardului I.C. Brătianu;
- menținerea accesurilor carosabile din străzile secundare.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### **3.4.1. Căile de comunicație**

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzătoare la obiectivele aflate pe parcele.

Direcția de circulație principală este pe bd. I.C. Brătianu, care leagă orașul de zona extravilană, de partea centrală și vestică a județului și de București.

Accesurile la obiective se vor face din străzile existente, asigurându-se lățimi corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale, acolo unde funcțiunea principală o cere. Adiacent străzilor se vor menține circulațiile pietonale existente de minimum 1,50 metri lățime. Se va crea o alee pietonală ocazional carosabilă, pe direcția E-V, cu acces din strada Mureșului și strada Lt. Petre Mănoiu, care va asigura accesul carosabil la parcelele aliniate la bulevard, astfel încât să nu afecteze circulația rutieră pe artera principală.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor.

Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

Pentru alte terenuri care nu au acces direct din circulațiile publice, se vor propune noi alei carosabile pe baza unor documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z., în cazul unor dezmembrări în mai mult de 3 parcele.

#### 3.4.2. *Transportul în comun*

Populația din zonă va putea utiliza mijloacele de transport în comun existente pe bd. I.C. Brătianu. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe străzile adiacente zonei de reglementare propuse și nici stații noi. Stația terminus se va amenaja astfel încât să poată permite staționarea unui număr mai mare de autobuze sau microbuze, precum și spații de așteptare corespunzătoare pentru pasageri.

#### 3.4.3. *Parcaje și garaje*

Parcările și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- Ordinul M.T. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- H.C.L.M. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

Se va evita parcare pe trotuare. Aceasta va fi permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămâne de minim 1,5 metri.

Nu se vor amplasa parcări la mai puțin de 5 metri distanță de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

#### 3.4.4. *Sistematizare verticală*

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;

- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren;
- să asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### 3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulația carosabilă și pietonală realizându-se pe străzile adiacente existente.

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **ZM** – funcțiuni mixte: locuire, comerț, servicii, turism;
- **ZL 2** – zona de locuințe și funcțiuni complementare;
- **ZTR** – zona de transport rutier.

Adiacent acestora din urmă se află:

- circulația pietonală publică;
- circulația carosabilă publică.

Din punct de vedere al modului de ocupare a terenului reglementat, bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	ZM - zona de funcțiuni mixte	4767	26,24
2	ZL2 – zona de locuințe și funcțiuni complementare	4766	26,24
3	ZTR – zona de transport rutier în comun	2150	11,83
4	Zona de spații verzi amenajate	252	1,39
5	Zona circulației carosabile	5511	30,33
6	Zona circulației pietonale – trotuare	721	3,97
	TOTAL	18167	100,00

#### 3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de destinația terenurilor.

Corespunzător acestuia, s-a stabilit regimul maxim de înălțime astfel:

- **ZM** - P+4E+5 retras spre nord, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 22 metri de la cota finisajului trotuarului, spre bd. I.C. Brătianu;
- **ZL 2** – P+2E+3 retras sau mansardă, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 14 metri de la cota finisajului trotuarului;
- **ZTR** - P+1.

### 3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Regimul de aliniere al construcțiilor, marcat pe planșa de reglementări, indică limita maximă admisibilă de construire către aliniamentul terenurilor. Astfel:

- **ZM** – construcțiile se vor retrage la 4,0 metri față de aliniamentul la bd. I.C. Brătianu, în scopul creării de spațiu de rezervă pentru o eventuală supralărgire a carosabilului arterei; la străzile Bucegi și Lt Petre Mănoiu, construcțiile se pot amplasa pe aliniament;
- **ZL 2** - construcțiile se pot amplasa pe aliniament; se va evita vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- **ZTR** – conform planșei de reglementări.

### 3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor și coeficientul de utilizare al acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol, a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și suprafața terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. Se ia în considerare suprafața desfășurată calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta se aplica de asemenea fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită desfășurată a tuturor construcțiilor, menținute și propuse, se raportează la suprafața a parcelei inițiale.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, Legii 350/2001, etc..

Astfel:

- pentru **ZM**:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1.62

- pentru **ZL 2**:

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1.62

- pentru **ZTR**:

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.

### 3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Pe terenul studiat nu se identifică zone de protecție ale unor obiective aflate pe Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministerului Culturii și Patrimoniului național nr. 2828/2015.

## 3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

### 3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa branșamente la rețeaua publică. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A..

Se vor executa sondaje pe amplasament pentru poziționarea exactă a conductelor.

### 3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică R.A.J.A..

Apele pluviale din incinte se vor dirija către suprafețele înierbate, iar cele publice la rețeaua din zonă, pe sub trotuare.

Se vor executa sondaje pe amplasament pentru poziționarea exactă a conductelor de canalizare existente, în prezența reprezentanților R.A.J.A..

### 3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Construirea obiectivelor se vor face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de branșament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldură, etc.).

Executarea lucrărilor de săpături în zona traseelor de cabluri existente se va face manual.

#### **3.6.4. Telecomunicații**

Se vor executa bransamente la rețelele publice de telefonie fixă la cererea investitorilor și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

Lucrările din zona cablurilor Telekom se vor face manual, în prezența reprezentanților companiei.

În zonă se va permite dezvoltarea de rețele de telefonie și internet private, în canalizații subterane sau mascate de elemente decorative.

#### **3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale**

Imobilele se vor bransa la rețeaua existentă în zonă, pe baza proiectelor autorizate și avizate conform legii.

#### **3.6.6. Gospodărire comunală**

Deșeurile menajere se vor colecta în incinta proprietății în pubele, pe sortimente de deșeuri.

Platformele descoperite de depozitare a deșeurilor ale locuințelor colective se vor amplasa la cel puțin 10 metri distanță de locuințe și vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzător, iar pentru locuințele colective va fi cuplată cu dispozitiv de bătut covoare.

#### **3.6.7. Spații de joacă pentru copii**

Se vor amplasa, după caz (ex. locuințe colective, funcțiuni destinate copiilor), în incinta proprietății și se vor echipa cu mobilier specific agrementat și realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitate accidentele.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Se vor respecta condițiile avizului Agenției Naționale de Mediu. Se vor avea în vedere:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări, etc.;
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spații verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu prin și instituirea de zone protejate (nu e cazul);
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;



- valorificarea potențialului economic;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore.

Pe terenuri se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor aprobate cu H.C.J.C. 152/2013.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

#### **3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse**

Destinația terenurilor include și obiective de utilitate publică. Acestea vor fi în regim privat și se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Sunt admise:

- dotări de sănătate: cabinete medicale, laboratoare, centre de analize medicale, etc.;
- dotări de învățământ: after school, grădinițe, centre de învățământ alternativ, etc.;
- dotări de asistență socială: birouri specifice, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, etc.;
- servicii publice: poștă, internet, birouri de relații cu publicul, etc.;
- sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații.

#### **3.8.2. Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Teritoriul studiat se zonifică în funcție de tipul de proprietate în: teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei. Nu există suprafețe aflate în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

#### **3.8.3. Circulația terenurilor**

Nu se modifică tipul de proprietate existent: proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei, constituit din circulații carosabile și pietonalele adiacente acestora.

## **IV. CONCLUZII**

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General Municipiului Constanța;
- analiza fondului construit existent, a reliefului și orientării terenului;
- circulația și echiparea edilitară;

- tipul de proprietate asupra terenurilor.

Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren, decât în cazul modificării structurii funcționale sau a altor date existente pe teren.

În cazul dezmembrărilor în mai mult de trei parcele se va elabora P.U.Z., conform Legii, asigurându-se accesul carosabil pe parcelă.

În cazul în care nu există acces carosabil direct dintr-o circulație publică pe parcelă, aceasta va face obiectul unei documentații de urbanism care să rezolve asigurarea accesului autovehiculelor proprietate privată și a celor utilitare.

Întocmit,  
arh. Ignis Duvagi



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

**all architectura**

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

## **REGULAMENT DE URBANISM preliminar**

**AFERENT P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT  
DE BD. I.C. BRĂTIANU ȘI STRĂZILE BUCEGI, MUREȘULUI ȘI LT. PETRE MĂNOIU**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

#### **A. ROLUL R.L.U.**

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

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

#### **B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.), aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003.

### C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru zona delimitată de bd. I.C. Brătianu și străzile Bucegi, Mureșului și Lt. Petre Mănoiu. Activitatea de construire în zona studiată se vor desfășura în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- extinderea și/sau modernizarea construcțiilor existente.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z.. În cazul în care terenurile se vor dezmembra și parcelele obținute nu vor avea acces direct din circulațiile publice, se vor întocmi P.U.D. sau P.U.Z., după caz.

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

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

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

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

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

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

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

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

Fiecare obiectiv necesită o tratare atentă privind circulația, exploatarea și întreținerea.

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

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

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va anunța Direcția Județeană pentru Cultură Constanța și se va institui zona de protecție corespunzătoare.

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

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

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

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

Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiunilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va întocmi un studiu de însorire adecvat, care să demonstreze asigurarea însoririi respectivelor construcții și vecinătăților.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### *UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE*

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **ZM** – funcțiuni mixte: locuire, comerț, servicii, turism;
- **ZL 2** – zona de locuinte și funcțiuni complementare;
- **ZTR** – zona de transport rutier.

Adiacent acestora se află:

- circulația pietonală publică;
- circulația carosabilă publică.

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt **ZM, ZL 2 și ZTR**.

Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia.

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE:

#### *Art.1. UTILIZĂRI PERMISE*

##### **ZM**

- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- servicii: spa, proiectare, mici ateliere manufacturiere, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, poștă, internet, birouri de relații cu publicul, etc.;
- spații administrative: birouri, sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații, etc.;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament, laboratoare, centre de analize medicale, etc.;
- locuințe: individuale, colective sau semicolective.

##### **ZL 2**

- locuire: individuale, colective sau semicolective mici – P+2+3 retras sau mansarda;
- funcțiuni complementare locuirii.

##### **ZTR**

- funcțiuni aferente stației terminus a transportului în comun: dispecerat, punct de vânzare tichete, carduri și abonamente de călătorie, punct de informare;
- servicii publice, ex. zona de așteptare, grupuri sanitare, punct medical;
- mic comerț, ex. punct de desfacere a produselor necesare călătoriei, mica alimentație publică, librărie, ziare, reviste.

## *Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI*

### **ZM, ZL 2, ZTR**

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel în cazul în care mansardarea se face peste al treilea etaj;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii liberale;
- funcțiunile complementare locuirii sunt admise cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;

### **ZM, ZL 2**

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz.

## *Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE*

### **ZM, ZL 2, ZTR**

- orice funcțiuni care nu sunt menționate la art.1 și 2;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, carburanți;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală sau posterioară a proprietății mai înalte de 3,0 metri, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente sau se se pot retrage de la limita terenului cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public, netratate din punct de vedere arhitectural.

#### **Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR**

##### **ZM**

- clădirile se vor retrage cu 4,0 metri de la bd. I.C. Brătianu;
- clădirile se pot amplasa pe aliniament la străzile Bucegi și Lt Petre Manoiu, cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public mai înalte de 3,0 metri sau mai late de 1,5 metri;

##### **ZL 2**

- clădirile se pot amplasa pe aliniament, cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public mai înalte de 3,0 metri sau mai late de 1,5 metri;
- cornișele pot depăși aliniamentul cu maxim 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2 metri;

##### **ZTR**

- clădirile se vor amplasa în zona edificabilă marcată pe planșa de reglementări.

##### **ZM, ZL 2, ZTR**

- depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau rampe de acces în clădire sau alte reliefuri pe fațadă până la înălțimea de 3,0 metri de la cota trotuarului este interzisă.



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

**ZM, ZL 2, ZTR**

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative și cele care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe se pot amplasa izolat sau în regim cuplat, urmărindu-se menținerea regimului continuu sau discontinuu specific.

În toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice.

Disponerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea de 3,0 metri.

Calcanele rămase vizibile din spațiul public care depășesc 3,0 metri pe înălțime sau 1,50 metri lățime, se vor trata sau masca prin grija investitorului, cu acordul vecinului, după caz, conform legii.

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților.

Față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată corespunzător.

**ZM**

Retragerea cladirilor față de limita posterioară se va face la 3,0 metri față de limita posterioară la nivelul parterului și, eventual al etajului 1, astfel încât să se poată asigura o înălțime liberă de minimum 4,5 metri.

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

**ZM, ZL 2, ZTR**

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la faza D.T.A.C. un studiu de însorire corespunzător.

**Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

**ZM, ZL 2, ZTR**

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere.

Toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul

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

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

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

## **ZM**

Se va prevedea, prin retragerea construcțiilor, o alee ocazional carosabilă pentru riverani, pe direcția E-V, în partea posterioară a parcelelor. Până la realizarea acesteia, este permisă construirea și accesul carosabil pe parcele din bd. I.C. Brătianu.

### *Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR*

#### **ZM, ZL 2, ZTR**

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

În cazul în care pe teren cu construcție existentă care se menține nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normelor legal aprobate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **500** metri de accesul principal în clădire.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

### *Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR*

#### **ZM**

- P+4E+5 retras spre nord, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă. Înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 22 metri de la cota finisajului trotuarului, spre bd. I.C. Brătianu;

#### **ZL 2**

– P+2E+3 retras sau mansardă, eventual cu demisol sau subsol. Înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 14 metri de la cota finisajului trotuarului;

#### **ZTR**

- P+1E.

## **ZM, ZL 2, ZTR**

Demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.

Nu se admite crearea de calcane prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate mai mari de 1,50 metri, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.

Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel.

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

## **ZM, ZL 2, ZTR**

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

În acest scop, se va avea în vedere respectarea a cel puțin uneia din condițiile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

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

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice sau beton rutier pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se vor folosi dale înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

**Art.12.       REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**  
**ZM, ZL 2, ZTR**

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

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

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

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

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public.

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

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

**ZM, ZL 2, ZTR**

Se respectă reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața terenului;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate, pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime, a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice;
- pentru locuințe individuale se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate pe minim 30% din suprafața lotului, conform H.C.J.C. 152/2013;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

*Art. 14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI*

**ZM, ZL 2**

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- pentru locuințe individuale, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri, din care un soclu opac de **0,50** metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu;
- pentru locuințe colective și funcțiuni publice, gardurile spre spațiile publice **pot să nu fie prevăzute**, sau vor avea înălțimea de **minim 1,80 metri și maxim 2,20 metri**, cu condiția ca să fie transparent minim 70% din suprafață, astfel încât să permită vederea, dar să blocheze curenții de aer, dacă este necesar;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- se recomandă lipsa împrejmuirilor la aliniamentul spre bd. I.C. Brătianu;
- În cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

**ZM**

- se recomandă evitarea împrejmuirilor către bd. I.C. Brătianu.

**ZTR**

- nu sunt permise împrejmuiri decât pentru mascarea anexelor gospodărești și utilajelor. Acestea vor fi din plasă metalică, suport pentru vegetație permanent verde.

*Art. 15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.*

**ZM**

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 50%**.

**ZL 2**

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 60%**.

**ZTR**

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.

**ZM, ZL 2, ZTR**

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

*Art. 16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.*

**ZM, ZL 2**

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 1.62**

**ZTR**

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.

**ZM, ZL 2, ZTR**

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

Întocmit: arh. Ignis Duvagi