

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DATA ANUNȚULUI: 23.09.2024

ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL AMPLASARE SKID GPL, CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO / SEFL SERVICE

ADRESA: BD. AUREL VLAICU 133,
CONSTANȚA

ARGUMENTARE: PUZ URMĂREȘTE
STABILIREA UNOR REGLEMENTĂRI
NOI PE PARCELĂ ȘI ASIGURAREA
ACCESIBILITĂȚII LA TOATE
PARCELELE

INIȚIATOR: PRIPOI ANASTASIA

ELABORATOR: ALL ARHITECTURA srl



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI ASU-
PRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNI-
CIPULUI CONSTANȚA ÎN PERIOADA 23.09 - 17.10.2024

OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA
primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA BD. TOMIS 51, ET.2,
CAM. 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ SAU VOR FI DEPUSE
LA REGISTRATURA DE LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI DIN
INCINTA CITY PARK MALL, BD.AL.LĂPUȘNEANU 116C.

COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE
PROIECTANTULUI/INIȚIATORULUI OPINIILE/OBSERVAȚIILE FORMULATE.
ACESTA ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR/OBSERVAȚIILOR
FORMULATE. PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTA-
REA PUBLICULUI: INSP. SIMINA STĂICULESCU

DATE DE CONTACT ELABORATOR: secretariat@allarhitectura.ro

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA
APROBAREA PLANULUI, CONFORM HCLM 322/2016

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR, CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI:
23.09 - 17.10.2024

- DEZBATERE PUBLICĂ: 10.10.2024, ÎNTRE ORELE 1200 ȘI 1300

- COMUNICAREA REZULTATELOR: 24.10.2024

Tabel sintetic cu suprafețele minime de spații verzi

Nr. crt.	Zone funcționale	Suprafața	S spații verzi existente		S minime spații verzi propuse	
			mp	%	mp	% pe parcelă
1	ZS – zonă de servicii legate de autovehicule	1152	0	0	576	50,00
2	ZPV – zonă de parcuri publice și spații verzi	2000	0	0	1000	50,00
3	ZRA2a – subzona activităților productive predominant industriale	2062	1031	50,00	1031	50,00
4	Circulații	356	0	0	24	6,74
TOTAL		5570	0	0	48704	46,17

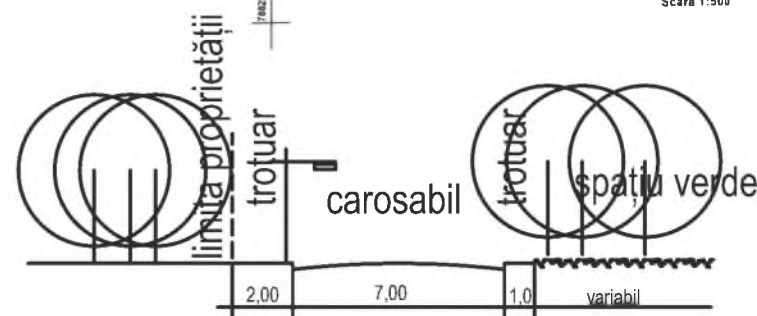
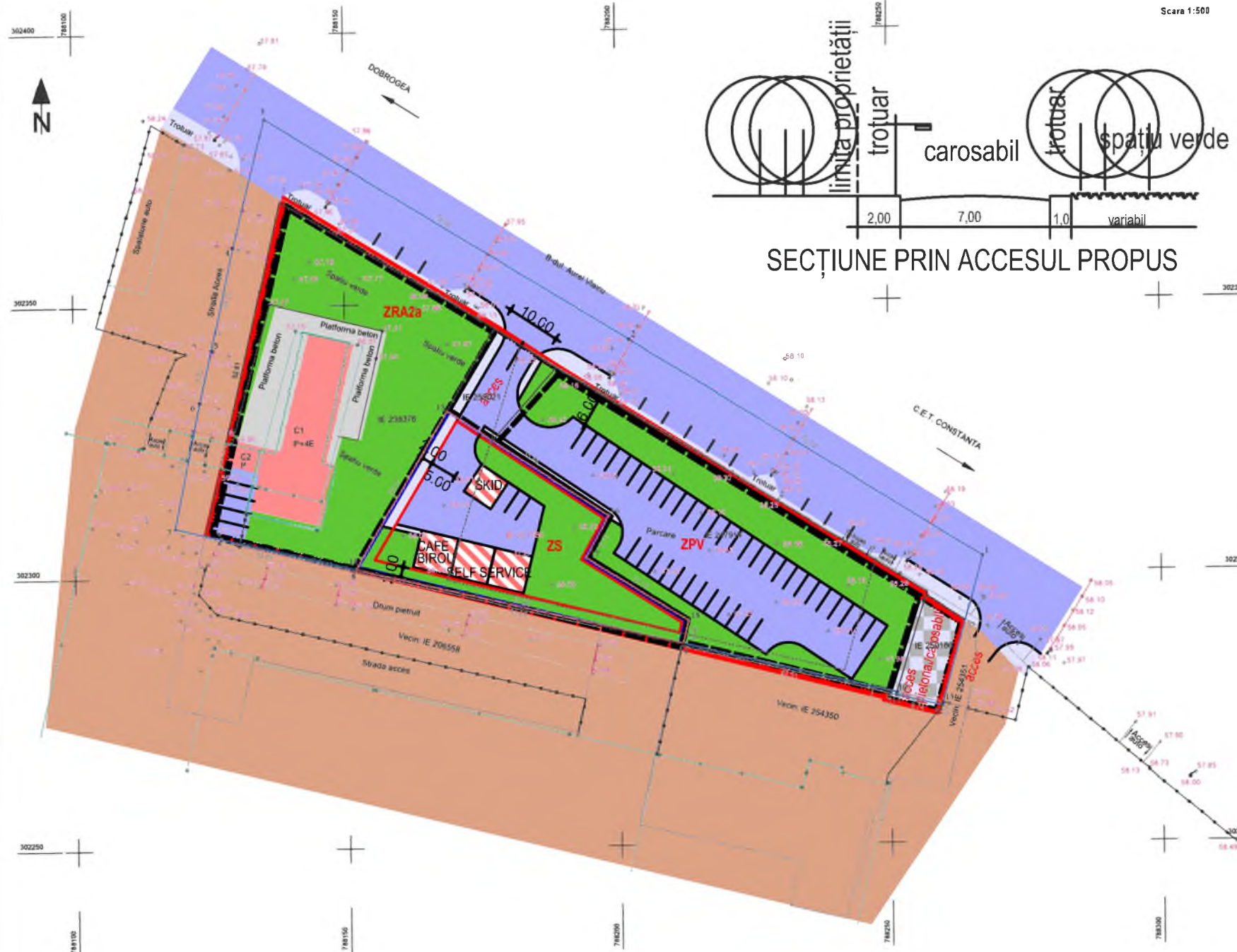
Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
1	ZS – zonă de servicii legate de autovehicule	0	0	1152	20,68
2	ZPV – zonă de parcuri publice și spații verzi	0	0	2000	35,91
3	ZRA2a – subzona activităților productive predominant industriale, din care:	5570	100	2062	37,02
3a	ZRA2a - subzona activităților productive predominant industriale care se mențin	2062	37,02	2062	37,02
3b	ZRA2a - circulații	149	2,67	0	0
3c	ZRA2a - Teren liber, neconstruit	1359	24,40	0	0
3d	ZRA2a - Platformă parcare (exclusiv)	2000	35,91	0	0
4	Spații verzi (exclusiv)	0	0	0	0
5	Circulații	0	0	356	6,39
TOTAL		5570	100	5570	100

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN DE SITUAȚIE AVAND CA SCOP SUPTOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE P.U.Z.

Zona studiată delimitată de: B-dul Aurel Vlaicu, strada acces și limitele cadastrale ale imobilelor cu IE 221586, IE 259021, IE 247914, IE 250186 în suprafața de 7713mp.
 Imobilul care generează PUZ-ul: Constanta, Bulevardul AUREL VLAICU, nr. 133, zona Fabrica de Paine IE 221586 în suprafața de 1152 mp.

Scara 1:500



INVENTAR DE COORDONATE
 Sistem de proiectie STEREO 70
 Plan de referință Marea Neagră 1975
 - zona studiată PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latini D(j+1)
	X (m)	Y (m)	
1	302302.645	788267.085	76.42
2	302343.143	788202.279	78.52
3	302384.308	788135.413	24.27
4	302360.754	788129.542	19.25
5	302341.936	788125.472	9.92
6	302332.276	788123.231	23.54
7	302309.226	788118.452	34.05
8	302301.346	788151.583	61.83
9	302267.077	788211.746	40.51
10	302277.659	788251.150	0.49
11	302277.191	788251.004	8.74
12	302275.177	788259.508	0.54
13	302275.698	788259.652	27.95

S(zona de studiu)=7713mp

Legenda	
[Blue outline]	Zona de studiu PUZ
[Red outline]	Imobil ce generează PUZ
[Green outline]	Construcții
[Blue circle]	Camin telefonie
[Blue circle]	Canalizare
[Blue circle]	Gaze
[Blue circle]	Hidrant
[Blue circle]	Cota teren
[Blue circle]	Spații depozitare
[Blue circle]	Stalp electricitate
[Blue circle]	Lampadar
[Blue circle]	Copac/Pom
[Blue circle]	Găger
[Blue circle]	Indicator rutier
[Blue circle]	Rigola

Executant:
 Executant: S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.
 SERIE RO-CT-F Nr. 0156. CATEGORIA B
 PFA PIRVU MARIUS OCTAVIAN
 SERIE RO-B-J-NR. 1673. CLASA III
 Data: 16.01.2024

Marius Octavia n Pirvu
 Digitally signed by Marius Octavian Pirvu
 Date: 2024.01.16 12:32:22 +02'00'

Receptionat:
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Constanta
 Prezentul document receptional este valabil însoțit de procesul-verbal de recepție nr. 539 / 2024

Luminita Vilceanu
 Semnat digital de Luminita Vilceanu
 Data: 2024.02.07 10:38:17 +02'00'

D 7937 / 2024

LEGENDA

[Red line]	LIMITA TERITORIULUI PROPUȘ PENTRU STUDIUL P.U.Z.
[Blue line]	LIMITA TERENULUI CARE GENEREAZĂ P.U.Z.
[Black line]	LIMITE CADASTRALE
[Red line]	CONTUR ZONĂ EDIFICABILĂ
[Black line]	LIMITĂ ZONĂ DE REGLEMENTARE
[Red diagonal lines]	CONSTRUCȚII ESTIMATE PE PARCELA CARE A GENERAT PLANUL
[Red solid]	CONSTRUCȚII EXISTENTE MENȚINUTE, CONSOLIDATE, RENOVATE ȘI REVITALIZATE
[Brown solid]	ZONA REGLEMENTATĂ ZRA 2a
[Green solid]	SPAȚII VERZI AMENAJATE
[Blue solid]	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
[Checkered]	CIRCULAȚIE PIETONALĂ, OCAZIONAL CAROSABILĂ
[Light blue solid]	CIRCULAȚIE PIETONALĂ
[Grey solid]	PLATFORME BETONATE EXISTENTE MENȚINUTE ȘI AMENAJATE
[Blue vertical lines]	PARCARE AMENAJATĂ

nr. înregistrare J13/906/2022
 secretariat@allarhitectura.ro
 cod unic RO14536786
 Unirii 19A 300532 Constanta

all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL
PUZ	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI
BENEFICIAR Purchaser	PRIPOI ANASTASIA	
DATA Date	20-VII 2023	
PROIECT Proiect	P.U.Z. - AMPLASARE SKID GPL, CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO/SELF SERVICE	
NR. PR. Proiect no.	/ 2023	
AMPLASAMENT Site	CONSTANȚA, BD. AUREL VLAICU 133 ZONA FABRICA DE PÂINE	
SCARA Scale	1/1000	
TITLUL PLANȘII Plan description:	REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CAILE DE COMUNICATIE	
NR. PL. Plan no.	P6	

Proiect realizat în baza planșii de autorizare S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L.
 Crică folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
 This document is the property of S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L.
 Any use, reproduction, distribution, publication or exposure is not allowed without the owner's consent.

Notă: Mobilarea și amenajarea parcelei care generează PUZ este o propunere de variantă, aceasta putând fi construită și amenajată cu respectarea RLU.



secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. - AMPLASARE S.K.I.D., CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO/SELF SERVICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

I. DISPOZIȚII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

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

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

B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. menționat și reglementează terenurile cu numerele cadastrale 221586 și 247914, propune un acces carosabil și pietonal pe parcela cu nr. cad. 259021 și menține reglementările existente, date de P.U.G. pe parcelele cu numerele cadastrale 238376 și 250186.

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

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

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

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

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

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

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru activitățile de producție se va obține autorizarea sau avizarea Agenției de Protecție a Mediului, după caz.

Se impune respectarea cu strictețe a tuturor prevederilor incidente acestui tip de activitate în conformitate cu OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, actualizat. Astfel este obligatorie:

- la stabilirea amplasamentului trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, precum și a principiului celui mai vechi amplasament
- se vor respecta cu strictețe distanțele minime de protecție sanitară. Dacă acestea nu sunt asigurate în toate punctele cardinale se va întocmi studiu de impact asupra stării de sănătate a populației
- respectarea cu strictețe a normelor privind regimul deșeurilor
- respectarea cu strictețe a normelor privind acustica urbană conform SR 10009/2017 și STAS 6156/86 și art. 16/OMS 119
- respectarea cu strictețe a normelor privind calitatea aerului, conform legii 104/2011 și STAS 12574/84
- respectarea cu strictețe a cap. IV privitor la normele referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și meteorice
- asigurarea tuturor distanțelor, spațiilor și mijloacelor tehnice adecvate pentru limitarea nocivităților care pot crea riscuri pentru sănătate și disconfort pentru populație, atât în perioada de execuție, cât și în perioada de funcționare a obiectivului propus

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.

La fazele DTAC și DTAD se va solicita avizul DJC, în scopul stabilirii condițiilor de protecție a obiectivelor patrimoniului arheologic.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

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

- **ZS** – zonă de servicii legate de autovehicule - parcela 221586
- **ZRA2a** – subzona activităților productive predominant industriale
- **ZPV** – zonă de parcări publice și spații verzi – parcela 247914

– circulații carosabile și pietonale pentru accesuri la parcelele nealiniat la bd. Aurel Vlaicu – parcela fără nr. cad.

Prezentul R.L.U. reglementează zonele **ZS** și **ZPV**. Circulațiile publice și private de pe parcelele 259021 și 250186 se vor realiza pe baza unor proiect de specialitate avizate și autorizate conform legii.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE zona M

IV.A ZS – zonă de servicii legate de autovehicule

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- AMPLASARE SKID GPL, CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO/SELF SERVICE,
- Servicii pentru autovehicule – spălătorie, verificare tehnică, etc.,
- Parcări amenajate,
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare: construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare; sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului,
- Amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, împrejurimi și control acces, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare,

Se va admite de asemenea autorizarea de funcțiuni mixte, din lista utilizărilor admise.

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- alimentație publică – cafeterie, fast food, cantină
- mic comerț specializat pentru autovehicule, produse alimentare preambalate
- birouri administrative

cu condiția să deservească activitățile principale sau să nu depășească 20% din suprafața terenului.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe
- instituții
- activități legate de sănătate
- învățământ
- 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

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 funcțiunilor respective, conform normelor specifice.

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

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile se pot amplasa pe aliniament sau retras, corespunzător necesităților funcționale.

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

Construcțiile se vor retrage cu minimum 2,0m față de limitele sudică și vestică.
A se consulta planșa de reglementări.

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

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea funcționării obiectivelor în deplină siguranță și conform necesităților funcționale. Nu sunt restricții referitoare la însorire.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesul rutier se asigură de pe aleea de acces prevăzută pe parcela cu nr. cad. 259201. A se consulta planșa de reglementări.

Parcela trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 5 metri pentru autoturisme și minimum 1,0 metru pentru pietoni (poartă). Dimensionarea accesului auto se va face atât pentru vizitatori cât și pentru aprovizionare.

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

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

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

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Numărul locurilor de parcare necesare se va stabili conform R.G.U. și necesităților funcționale, pentru funcțiunile principale, luând în considerare că funcțiunile complementare deservesc aceeași utilizatori.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

Rh maxim = P+1 sau echivalent D+P, maximum 8,0 m

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

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

Se vor urmări:

- utilizarea unui limbaj de exprimare arhitecturală contemporan și unitar pentru întreaga zonă;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului

Sunt interzise folosirea la exterior a:

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

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

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

Nu sunt permise calcane vizibile din spațiul public.

Art. 12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

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

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

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

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

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- între aliniament și clădiri sau amenajările funcționale terenul se va amenaja ca fâșie verde de protecție, cu excepția accesurilor necesare
- se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6;

- se va respecta H.C.J. 152/2013
- se recomandă folosirea speciilor endemice.

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale de calitate, asemenea construcțiilor principale de pe teren, care se încadrează și în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- gardurile spre domeniul public și privat vor fi metalice, suport pentru plante cățărate, cu înălțimea de maximum 2,2 m sau vor fi transparente,
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- împrejmuirile spre domeniul public nu sunt obligatorii; în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuarele publice și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente etc.) sau a unor calcane parter, sunt permise împrejmuiri, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,2** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public;
- nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate

Art.15. INDICATORI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI – P.O.T.
P.O.T. maxim = 50%

Art.16. INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.
C.U.T. Maxim = 1,0

IV.B ZPV – zonă de parcuri și spații verzi

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- parcuri amenajate acoperite și descoperite – copertine, pergole,
- punct de alimentare cu energie a autovehiculelor,
- punct de apă/aer
- funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare: construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare, căi de acces carosabile și pietonale,
- spații verzi și amenajări peisagere,
- împrejmuiri și control acces,
- obiecte de artă
- loc de joacă pentru copii
- loc de odihnă public

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu e cazul.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte construcții nemenționate la art. 1 și 2

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

Nu sunt permise dezmembrări, cu excepția celor destinate echipamentelor edilitare.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile se vor amplasa retras cu minimum 6,0m față de aliniamentul la bd. Aurel Vlaicu.

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

Construcțiile se vor retrage cu minimum 2,0m față de vecinătățile aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice.

A se consulta planșa de reglementări.

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

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea funcționării obiectivelor în deplină siguranță și conform necesităților funcționale. Nu sunt restricții referitoare la însoțire.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesul rutier se asigură de pe aleea de acces prevăzută pe parcela cu nr. cad. 259201. A se consulta planșa de reglementări.

Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri.

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 a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Numărul locurilor de parcare se va stabili prin temă de proiectare de către Primăria mun. Constanța.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

Rh maxim = maximum 5,0 m

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

Aspectul construcțiilor – pergole sau copertine – și al amenajărilor, de factură contemporană.

Se vor urmări:

- utilizarea unui limbaj de exprimare arhitecturală contemporan și unitar pentru întreaga zonă;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului

Sunt interzise folosirea la exterior a:

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

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

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Se vor asigura:

- iluminatul public,
- puncte de apă potabilă pentru public,
- alimentare cu energie electrică pentru autovehicule,
- punct de apă/aer pentru autovehicule

Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

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

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

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa branșamente la rețeaua publică, care va fi extinsă și în zona studiată. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A.. Se vor respecta prevederile Regulamentului Serviciului privind montarea de separatoare de grăsimi și/sau hidrocarburi conform standardelor și normelor tehnice în vigoare.

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică a R.A.J.A., care se va extinde în zonă, conform unui proiect de specialitate aprobat și avizat legal. Apele pluviale din incinte și din zonele publice se vor dirija către suprafețele înierbate. După caz, se vor amplasa separatoare de hidrocarburi și decantoare de particule incompatibile cu vegetația.

Construirea obiectivelor se va 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.). Pe parcele se pot amplasa stații de transformare, după caz. Săpăturile în zona liniei electrice subterane se vor executa manual, cu asistența tehnică adin partea Zoneri MT/JT Constanța.

Execuția lucrărilor în zona instalațiilor Orange Communications se va executa numai sub asistența tehnică a companiei, iar lucrările se vor executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Orange Communications.

Clădirile și/sau instalațiile se vor branșa la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale existentă pe bd. Aurel Vlaicu, pe baza de proiect avizat și autorizat conform normelor în vigoare. Racordarea se va face în regim de presiune medie. Viitoarele construcții se vor amplasa / poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Se interzice:

- efectuarea săpăturilor și lucrărilor de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale
- efectuarea săpăturilor în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale fără avizul prealabil al operatorului de sistem
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale
- să intervină în orice mod asupra echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale

Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului. Deșeurile menajere se vor colecta în incinta fiecărei proprietăți în pubele, pe sortimente de deșuri, pe platforme impermeabile amenajate corespunzător, echipate cu robinet și scurgere, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora, sau în camere speciale de depozitare înglobate în construcții.

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

- se vor utiliza specii endemice, rezistente la noxe
- se va planta cu minimum un arbore la fiecare 100 mp de spațiu verde,
- se va asigura spațiu verde pe minimum 50% din suprafața parcelei.

Art. 14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- nu sunt permise împrejurimi spre vecinătățile aflate în domeniu public.

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

P.O.T. maxim = 50% - pentru platforme și parcaje

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

C.U.T. Maxim = 0,5