

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DATA ANUNȚULUI: 21.08.2020**

# **ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

**pentru modificarea reglementărilor urbanistice**

Imobilul care a generat PUZ-Mamaia, zona restaurant Estival nr.cad. 249016

Argumentare: se cere diversificarea funcțională și clarificarea reglementărilor din P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 121/2013

Inițiator: Dumitru Danielopolu Pia Maria

Elaborator: s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.

## **PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII**

asupra documentelor disponibile pe site-ul Primăriei Mun. Constanța, în perioada 21.08 - 15.09.2020

pe adresa: bd. Tomis 51, cam.121

e-mail: [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro)

Biroul Strategii și Planificare Urbană

va colecta și transmite elaboratorului/inițiatorului eventualele observații formulate. Inițiatorul/elaboratorul argumentează (ne)preluarea acestora. Răspunsul la observațiile transmise în scris va fi comunicat de Primăria Municipiului Constanța.

Responsabil cu informarea și consultarea publicului:

insp. S.Staiculescu

Date de contact elaborator: tel.0241 698 008

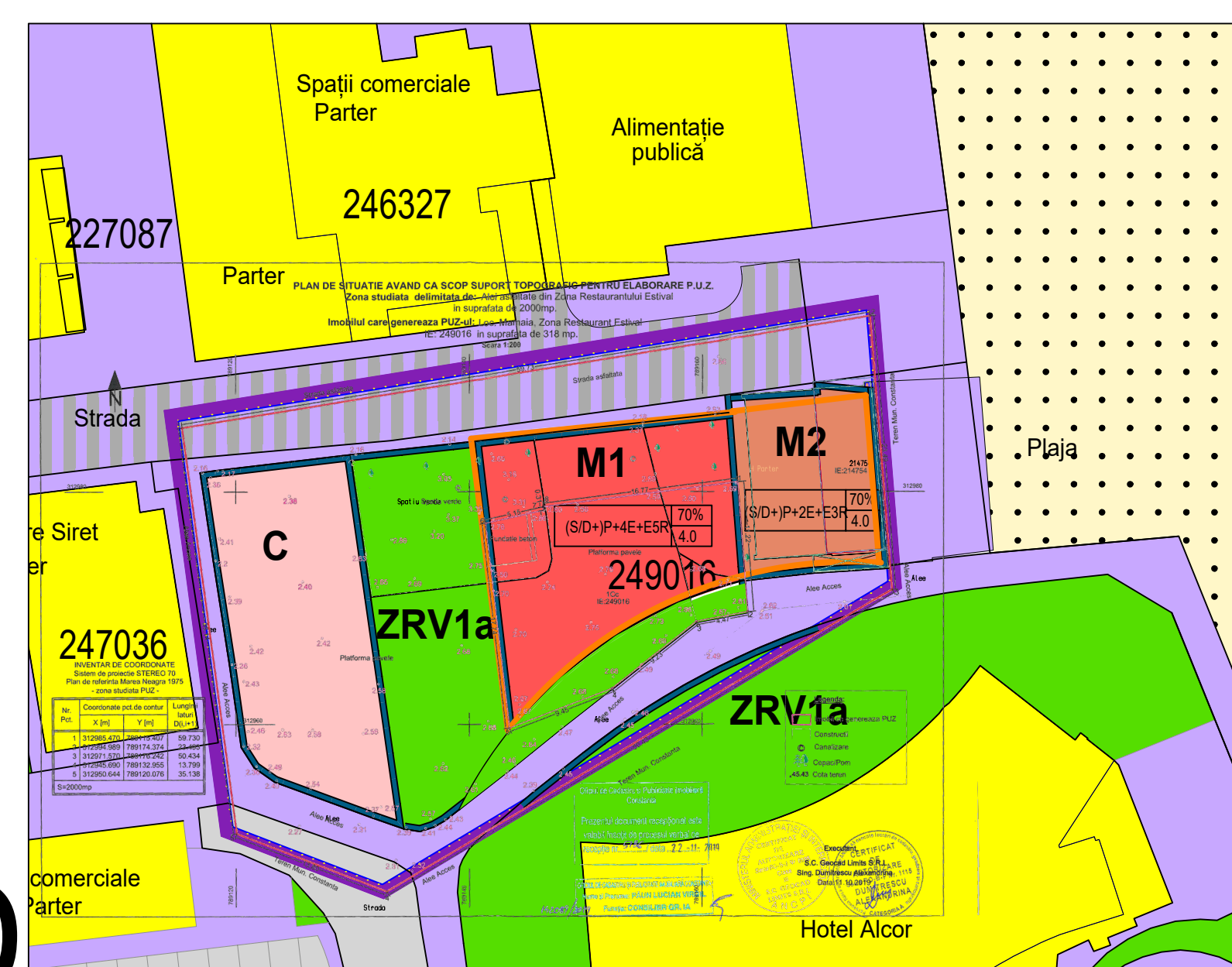
Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului, conf. H.C.L. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Mun. Constanța:

Constanța:

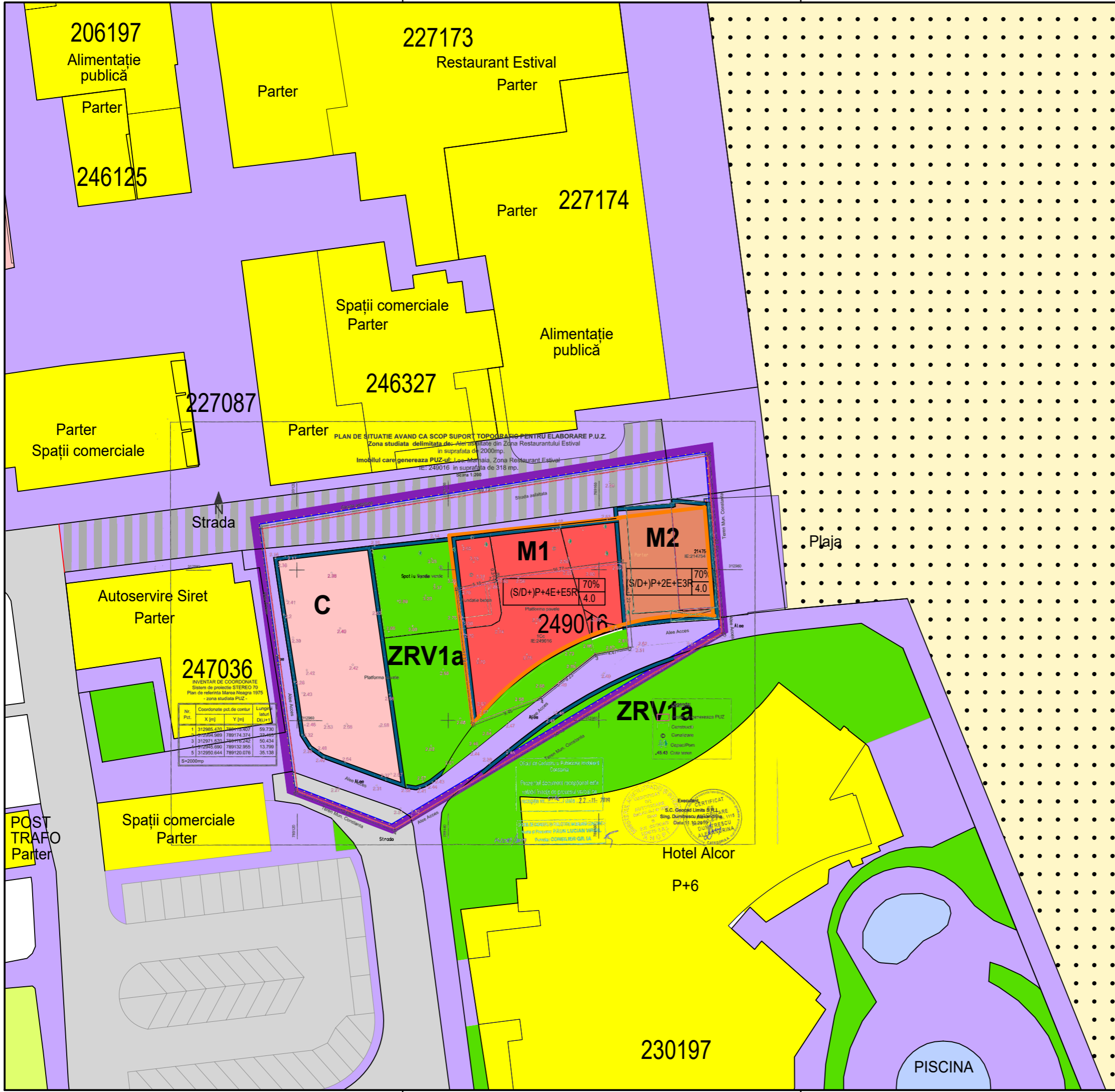
Etapa elaborării propunerilor - consultarea documentației:

21.08 - 15.09.2020

Comunicarea rezultatelor: 26.09.2020



LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE	
M1	ZONA M1A - LOCURILE DE COMERT TURISM CU REGIMUL DE
M2	ZONA M1A - LOCURILE DE COMERT TURISM CU REGIMUL DE
C	ZONA M1A - LOCURILE DE COMERT TURISM CU REGIMUL DE
	ZONA DE COMERT STRADAL, TARS DE OBIECTE
	MANUFACTURIER
	ZONA DE PARCURI SI SPAȚII VERZI AMENAJATE
	ZONA DE CIRCULATIE CAROSABILA
	ZONA DE CIRCULATIE PIETONALA, OCAZIONAL CAROSABILA
	ZONA CIRCULATIE PIETONALA MAJORAMENAJARI
	DIVERSE, TABLIERI URBANI PLANTATI, INDICATORI, ETC.
	PROPRIETATE ALINISE CONSTRUCTIVE
	CONSTRUCTII EXISTENTE VENTILATE SI SUPRAETAJATE
	SAU DESFINTATE SI REEDIFICATE CF. R.L.U.
	CONSTRUCTII NOI PROPUSE - EDIFICABIL PROPUIS
	INDICATORI URBANISTICI MAXIMI
	CONSTRUCTII EXISTENTE IN VELOCITATEA ZONEI STUDIATE
	PLAJA
	PLATFOARMA ACOPERITA PENTRU COMERT



# PLAN URBANISTIC ZONAL

### LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE
<b>M1</b>	ZONĂ MIXTĂ - LOCUIRE, COMERȚ, TURISM CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM (S/D+) P+4
<b>M2</b>	ZONĂ MIXTĂ - LOCUIRE, COMERȚ, TURISM CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM (S/D+) P+2+3 REȚRAS
<b>C</b>	ZONĂ DE COMERȚ STRADAL, TÂRG DE OBIECTE MANUFACTURATE
	ZONĂ DE PARCURI ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE
	ZONĂ DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	ZONĂ DE CIRCULAȚIE PIETONALĂ, OCAZIONAL CAROSABILĂ
	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORĂ/AMENAJĂRI DIVERSE (MOBILIER URBAN, PLANTĂȚII, TROTUARE, ETC.)
	PROPUNERE ALINIERE CONSTRUCȚII
	CONSTRUCȚII EXISTENTE MENTINUTE ȘI SUPRAETAJATE SAU DESFIINȚATE ȘI REEDIFICATE CF. R.L.U.
	CONSTRUCȚII NOI PROPUSE - EDIFICABIL PROPUȘ
Rh	P.O.T. INDICATORI URBANISTICI MAXIMI
C.U.T.	C.U.T.
	CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN VECINĂTATEA ZONEI STUDIATE
	PLAJA
	PLATFORMA ACOPERITA PENTRU COMERȚ
	APE

### BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	MP	%
1.	ZONĂ DE FUNCȚIUNI MIXTE - COMERȚ, TURISM, LOCUINȚE P+4E - M1	456	22,8
2.	ZONĂ DE FUNCȚIUNI MIXTE - COMERȚ, TURISM, LOCUINȚE P+2E+3REȚRAS - M2	195	9,8
3.	ZONĂ DE COMERȚ ÎN AER LIBER - C	371	18,6
4.	ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE - ZRV1a	347	17,3
5.	ZONĂ DE CIRCULAȚII	631	31,5
TOTAL		2000	100,0

nr. înregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008  
cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro  
Unirii 19A 300532 Constanta

## all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI
P.U.Z. preliminar	PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL
BENEFICIAR Purchaser	DUMITRU - DANIELOPOLU PIA - MARIA	
DATA Date	17-IX 2019	
PROIECT Project	P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE	
NR. PR. Project no.	14/ 2019	
AMPLASAMENT Site	MUN. CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, ZONĂ RESTAURANT ESTIVAL	
SCARA Scale	1/500	
TITLUL PLANSEI Plan description:	REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI SI CAILE DE COMUNICATIE	
NR. PL. Plan no.	P6	

Orice 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 and exhibition is not allowed without the owner's consent.



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**

### **PENTRU MAMAIA, ZONA ALCOR - ESTIVAL**

#### **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 M.L.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 M.L.P.A.T. 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 Mamaia, zona Alcor – Estival, delimitată de alei carosabile și pietonale, platforme. Activitatea de construire în zona studiată se va 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 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 supratereană mai mare de 1.5 metri.

*Locuințe unifamiliale (individuale)* – clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință)

*Locuințe semicolective* – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun.

*Locuințe colective* – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun.

## **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 funcțiilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va întocmi un studiu de însorire adecvat, dacă este cazul, care să demonstreze asigurarea însoririi respectivelor construcții și vecinătăților.

Lucrările de construcții se vor autoriza cu avizarea deținătorilor de rețele de vecinătate: R.A.J.A., Telekom, Distrigaz și E.N.E.L..

**III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

**UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

Pe teritoriul studiat se identifica patru zone funcționale:

- **M1** – funcțiuni mixte: comerț, turism, locuințe de vacanță, cu regim de înălțime P+4E+etaj 5 retras (max 20m);
- **M2** - funcțiuni mixte: comerț, turism, locuințe de vacanță, cu regim de înălțime P+2E+etaj 3 retras (max 14m);
- **C** – funcțiuni de comerț, sezonier și ocazional, în aer liber;
- **ZRV1a** – zona de spații verzi.

Adiacent acestora se află circulațiile pietonală și carosabilă publice.

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt cele de funcțiuni mixte – **M1** și **M2**, precum și zona **C**, de comerț în aer liber.

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*

###### **M1, M2**

- turism: apart-hotel, hotel, pensiune, vilă turistică, agenții de turism;
- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- locuire: locuințe de vacanță, individuale, colective sau semicolective;
- administrative: sedii de firme, birouri.

###### **C**

- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, sub formă de bazar în aer liber, în spații acoperite sau descoperite, grupuri sanitare, punct de prim-ajutor.

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

###### **M1, M2**

- se admit funcțiuni de alimentație publică, cu condiția ca acestea să fie amplasate la parter și să fie orientate spre circulațiile pietonale publice – aleea de promenadă aflată la est și nord, aleea pietonală dinspre sud.

###### **C**

- sunt permise construcții provizorii, demontabile, cu condiția să nu deterioreze finisajele amplasamentului.

##### *Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE*

###### **M1, M2**

- mansardarea construcțiilor existente;
- 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.

**C**

- orice funcțiuni care nu sunt destinate publicului larg.

**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, cu mențiunea că, 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.

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

- 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.

**M1**

- retragerea fațadelor de la aliniamentul aleii pietonale din sud va fi variabilă, urmând o curbă aflată în relație de simetrie cu fațada hotelului Alcor;
- pe celalalte laturi construcțiile se pot dispune pe aliniament;

**M2, C**

- construcțiile se pot dispune pe aliniament;



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

Față de limitele laterale și posterioare, construcțiile se vor dispune respectând codul civil, art.612.

În toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din art.3 al O.M.S. 119 /2014 actualizat și Normativului NP057-02 aprobat cu Ordinul MLPTL 1383/2002..

Calcanele rămase vizibile din spațiul public 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.

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

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 autorizare un studiu de însorire, dacă este cazul.

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

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 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.

***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.

În cazul în care pe un 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, cu completările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. 28/2017.

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

*Art. 10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR*

- pentru zona **M1**:

Regimul de înălțime maxim propus = P+4E+etaj 5 retras, eventual cu subsol sau demisol, maximum 20,0 metri.

- pentru zona **M2**:

Regimul de înălțime maxim propus = P+2E+etaj 3 retras, maximum 14,0 metri.

- pentru zona **C**:

Regimul de înălțime maxim propus = Parter, maximum 3,0 metri.

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.

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

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, raportate la hotelul Alcor:

- 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 la nivelul percepției pietonale, 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 puternică sau intermitentă de noapte, care să deranjeze turiștii.

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 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, precum și îmbrăcămînți asfaltice.

### *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.

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 rapida 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**

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 metri 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 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, anexa 6.

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*

**M1, M2, C**

- nu se vor realiza împrejmuiri spre domeniul public;
- 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 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 maxim **2,5** metri față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

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

**Zona M1, M2**

P.O.T. maxim = 70%

**Zona C**

P.O.T. maxim = 70%

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

**Zona M1, M2**

C.U.T. maxim = 4.0

**Zona C**

C.U.T. maxim = 0.7

Elaborat: arh. Ignis Duvagi