

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DATA ANUNȚULUI: 10.11.2021

ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**pentru modificarea reglementărilor urbanistice în vigoare
aprobate prin HCL 44/2011**

Adresa imobilului care a generat P.U.Z.: zona Satul de Vacanță,
bd. Al. Lăpușneanu, restaurant Nord

Argumentare: se propune diversificarea funcțiilor, prin
includerea celor legate de sănătate

Inițiator: Iancu Cusu

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

Publicul este invitat să transmită observații
asupra documentelor disponibile pe site-ul
Primăriei Municipiului Constanța, prin
e-mail primarie@primarie-constanta.ro sau
prin poștă, la adresa bd. Tomis 51, etaj 1,
cam. 121, Serviciul Planificare Urbană și
Mediu sau depuse la registratura P.M.C., la
Centrul de Informare Cetățeni aflat în incinta
City Park Mall, bd. Al. Lăpușneanu 116, în
perioada 10.11 - 5.12.2021.



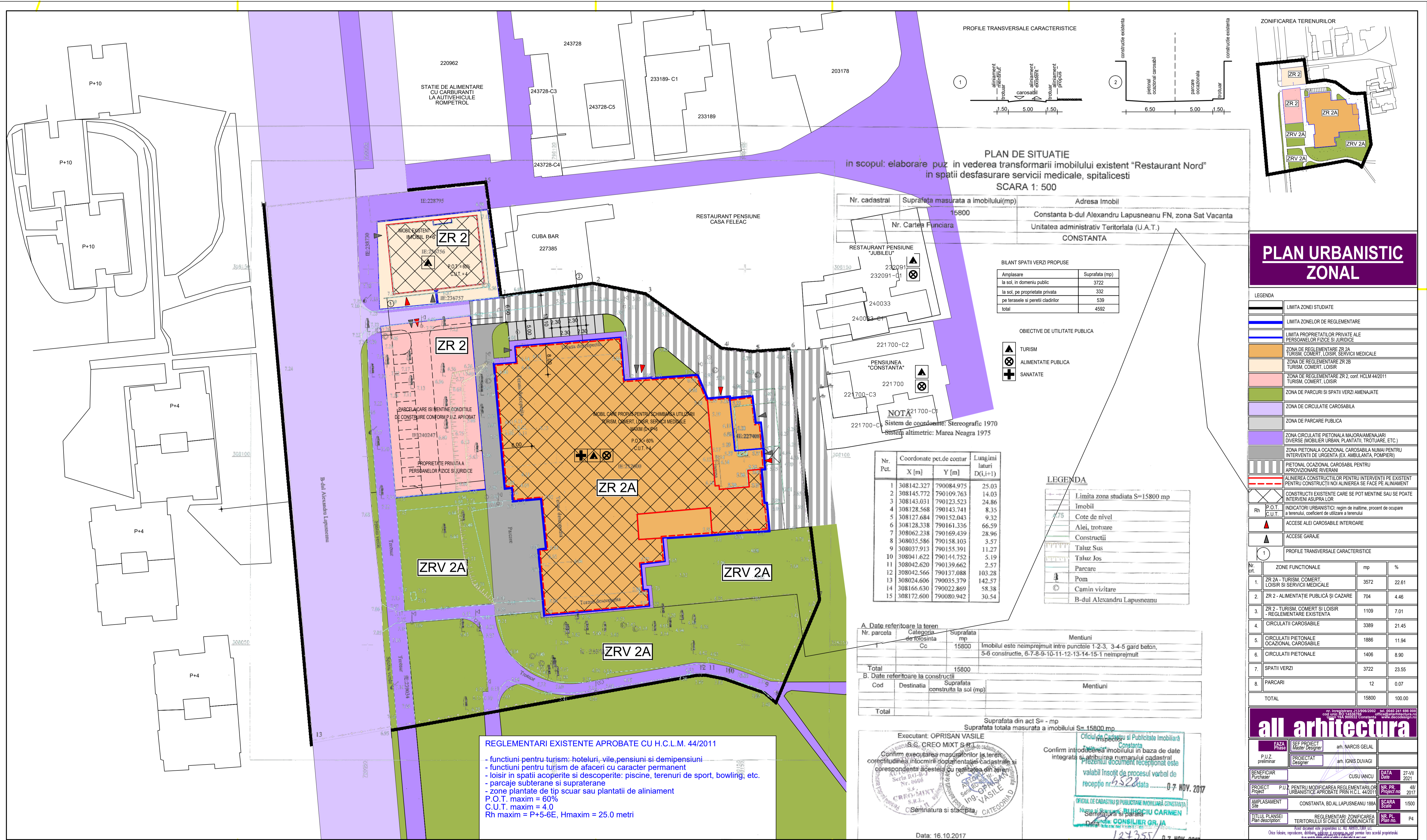
Serviciul Planificare Urbană și Mediu va
transmite elaboratorului / inițiatorului
eventualele opinii / observații formulate.
Inițiatorul / elaboratorul argumentează
(ne)preluarea opiniilor și observațiilor.

Răspunsul la observațiile transmise în scris va fi comunicat prin poștă sau e-mail
de către Primăria Municipiului Constanța.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: insp. Simona
Staiculescu, adresa: Primăria Mun. Constanța, bd. Tomis 51, cam. 121,
Serviciul Planificare Urbană și Mediu
Date de contact elaborator: secretariat@allarhitectura.ro

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 Municipiului Constanța:

Etapa elaborării propunerilor - consultarea documentației: 10.11 - 5.12.2021
Comunicarea rezultatelor: 6.12 - 15-12.2021



PLAN DE SITUATIE
 in scopul: elaborare puz in vederea transformarii imobilului existent "Restaurant Nord"
 in spatii desfasurare servicii medicale, spitalesti
 SCARA 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa Imobil
15800	15800	Constanta b-dul Alexandru Lapusneanu FN, zona Sat Vacanta
Nr. Cartea Funciara		Unitatea administrativ Teritoriala (U.A.T.)
		CONSTANTA

BILANT SPATII VERZI PROPUSE

Amplasare	Suprafata (mp)
la sol, in domeniul public	3722
la sol, pe proprietate privata	332
pe terasele si peretii cladirilor	539
total	4592

- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**
- TURISM
 - ALIMENTATIE PUBLICA
 - SANATATE

LEGENDA

Nr. Pct.	Coordonate pct. de cotur	Lungimi laturi D(Li+1)
1	308142.327 790084.975	25.03
2	308145.772 790109.763	14.03
3	308143.031 790123.523	24.86
4	308128.568 790143.741	8.35
5	308127.684 790132.043	9.32
6	308128.338 790161.336	66.59
7	308062.238 790169.439	28.96
8	308035.586 790158.103	3.57
9	308037.913 790155.391	11.27
10	308041.622 790144.752	5.19
11	308042.620 790139.662	2.57
12	308042.566 790137.088	103.28
13	308024.606 790035.379	142.57
14	308166.630 790022.869	58.38
15	308172.600 790080.942	30.54

A. Date referitoare la teren

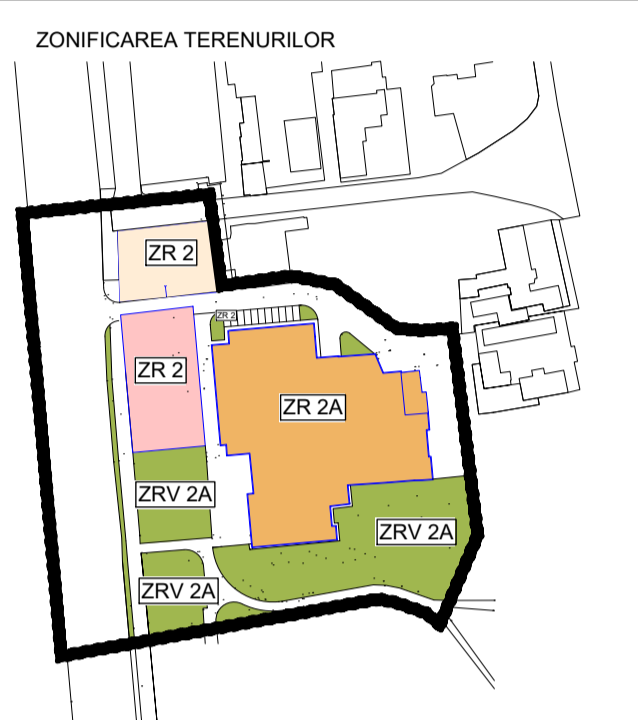
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata mp	Mentiiuni
1	Cc	15800	Imobilul este neimprejuit intre punctele 1-2-3, 3-4-5 gard beton, 5-6 constructa, 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-1 neimprejuit
Total		15800	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

LEGENDA

- Limita zona studiata S=15800 mp
- Imobil
- Cote de nivel
- Alei, trotuar
- Constructii
- Taluz Sus
- Taluz Jos
- Parcare
- Pom
- Camin vizitare
- B-dul Alexandru Lapusneanu



PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONELOR DE REGLEMENTARE
- LIMITA PROPRIETATILOR PRIVATE ALE PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- ZONA DE REGLEMENTARE ZR 2A - TURISM, COMERT, LOISIR, SERVICII MEDICALE
- ZONA DE REGLEMENTARE ZR 2B - TURISM, COMERT, LOISIR
- ZONA DE REGLEMENTARE ZR 2, conf. HCLM 44/2011 - TURISM, COMERT, LOISIR
- ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA DE CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONA DE PARCARE PUBLICA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA MAJORA/AMENAJARI DIVERSE (MOBILIER URBAN, PLANTATI, TROTUARE, ETC.)
- ZONA PIETONALA OCASIONAL CAROSABILA NIMA PENTRU INTERVENTI DE URGENTA (EX. AMBULANTA, POMPIERI)
- PIETONAL OCASIONAL CAROSABIL PENTRU APROVIZIONARE RIVERANI
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR PENTRU INTERVENTII PE EXISTENT PENTRU CONSTRUCTII NOI ALINIAREA SE FACE PE ALINIAMENT INTERIENI ASUPRA LOR
- INDICATORI URBANISTICI: regim de inaltime, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului
- ACCES ALEI CAROSABILE INTERIOARE
- ACCES GARAJE

PROFIL TRANSVERSALALE CARACTERISTICE

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	ZR 2A - TURISM, COMERT, LOISIR SI SERVICII MEDICALE	3572	22.61
2	ZR 2 - ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE	704	4.46
3	ZR 2 - TURISM, COMERT SI LOISIR - REGLEMENTARE EXISTENTA	1109	7.01
4	CIRCULATI CAROSABILE	3389	21.45
5	CIRCULATI PIETONALE OCASIONAL CAROSABILE	1886	11.94
6	CIRCULATI PIETONALE	1406	8.90
7	SPATII VERZI	3722	23.55
8	PARCARI	12	0.07
TOTAL		15800	100.00

REGLAMENTARI EXISTENTE APROBATE CU H.C.L.M. 44/2011

- functiuni pentru turism: hoteluri, vile, pensiuni si demipensiuni
- functiuni pentru turism de afaceri cu caracter permanent
- loisir in spatii acoperite si descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, etc.
- parcaje subterane si supraterane
- zone plantate de tip scuar sau plantatii de aliniament
- P.O.T. maxim = 60%
- C.U.T. maxim = 4.0
- Rh maxim = P+5-E, Hmaxim = 25.0 metri

Executant: OPRISAN VASILE S.G. CREO MIXT S.R.L.

Confirm executarea masurilor la teren in conformitate cu planul de situatie si cu datele cadastrale si planurile de constructii.

Suprafata din act S = mp
 Suprafata totala masurata a imobilului S = 15800 mp

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Constanta
 Confirm introducerea in baza de date a actului de constructii si a planurilor de constructii.

0-7 NOV. 2017

all arhitectura

FAZA Preliminar
 P.U.Z. preliminar

Beneficiar: CUSU IANCU
 Proiectant: art. IGNIS DUVAIGI

PROIECT: P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLAMENTARILOR URBANISTICE APROBATE PRIN H.C.L. 44/2011

AMPLASAMENT: CONSTANTA, BD. AL. LAPUSNEANU 188A

TITLUL PLANSET: REGLAMENTARI ZONIFICAREA TERITORIILOR SI CALE DE COMUNICATIE

DATA: 27.11.2021

NR. PR. PROIECT NO: 48/2017

SCARA: 1:500

NR. PCT. PLAN NO: P4

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN VIGOARE, APROBATE PRIN H.C.L. 44/2011

I. DISPOZITII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, prescriptii si recomandari specifice.

B. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si 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 si continutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de fata este aferent P.U.Z. pentru modificarea reglementarilor urbanistice in vigoare, aprobate prin H.C.L.M. 44/2011.

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- extinderea si/sau modernizarea constructiilor existente;
- echiparea infrastructurii completa a terenului;
- amplasarea spatiilor pentru parcare;
- rezolvarea necesarului de spatii verzi.

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor legale si regulamentului aferent P.U.Z..

In cazul in care terenurile se vor dezmembra si parcelele obtinute nu vor avea acces direct din circulatiile publice, se vor intocmi P.U.D. sau P.U.Z., dupa caz.

D. DEFINIREA TERMENILOR UTILIZATI IN R.L.U.

Zona de protectie - suprafata delimitata in jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, in jurul sau in lungul unor oglinzi de apa, etc. si in care se instituie servituti de utilitate publică si de construire pentru pastrarea si valorificarea acestor resurse si bunuri de patrimoniu si a cadrului natural aferent.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile ale zonelor urbane. Acestia sunt procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului. Exceptiile de calcul ale indicatorilor urbanistici sunt conform Legii 350/2001.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,8 m, suprafata subsolurilor cu destinatie structa pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil in incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

Procentul de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. Nu se iau in

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, grădina, etc.).

II. REGULI DE BAZA 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 acces 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 avizul Agenției Naționale pentru Protecția Mediului.

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice se va anunța Direcția Județeană de Cultură și se va institui, zonă 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 refacute, 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 APARAREA 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 construcției 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 însoțirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor

de igiena a populatiei si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, precum si normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau interventie pe constructie existenta se va intocmi un studiu de insorire adecvat, care sa demonstreze asigurarea insoririi minimale, conform normelor in vigoare, ale respectivelor constructii si vecinatatilor.

Aliniamentul existent se va mentine.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – ZR 2A

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Pe teritoriul studiat se identifica zonele functionale.

- ZR 2A – turism, loisir, comert, servicii medicale – zonă reglementată prin RLU
- ZR 2 – turism, comert si loisir
- circulatia pietonala
- circulatia carosabila
- spatii verzi.

Zona reglementată prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este

- ZR 2A – turism, comert, loisir si servicii medicale

Zona de reglemntare ZR 2 – zonă de alimentație publică și cazare își menține reglementările din documentațiile de urbanism aprobate anterior și aflate în vigoare.

Circulatiile carosabile si pietonale se vor amenaja prin grija primariei sau in parteneriat public/privat, pe baza unor proiecte de specialitate, autorizate conform legii. Se vor respecta prevederile din planșa de reglementari urbanistice si zonificare a terenului si normele tehnice in vigoare.

Spatiile verzi vor prelua reglementarile ZRV 2a din R.L.U. aferent P.U.G..

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Art.1. UTILIZARI PERMISE

- functiuni pentru turism: hoteluri, vile, pensiuni si demipensiuni
- functiuni pentru turism de afaceri cu caracter permanent
- loisir in spatii acoperite si descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, etc.
- comert si alimentatie publica – ca functiuni complementare celei de turism
- servicii medicale: cabinete medicale pentru anamneza si tratament ambulatoriu, farmacie, laboratoare

- functiuni anexe serviciilor medicale: sali de asteptare, tartament, vestiare, cabinete de intretinere si profilaxie, alimentatie publica specializata, consiliere, centre de sanatate, centre de diagnostic, ambulatorii de specialitate, centre multifunctionale de sanatate, etc..
- parcaje subterane si supraterane
- zone plantate de tip scuar sau plantatii de aliniament

Art.2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului, a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel; inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 25 metri de la cota finisajului trotuarului perimetral cladirilor si respectarea indicatorilor urbanistici.
- se admit complexe de functiuni, cu conditia sa nu se incomodeze reciproc si sa nu incomodeze vecinatatile;

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

- functiuni care diminueaza valoarea peisagistica si ecologica si atractivitatea zonei
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- dimensiunile si forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmari necesitatile functiunilor respective, cu mentiunea ca, in cazul dezmembrarii, indicatorii urbanistici raportati la parcela initiala sa se mentina.

- nu este permisa dezmembrarea terenurilor existente. Este permisa doar dezmembrarea imobilelor, cu conditia ca terenul sa ramana in proprietate comuna, indiviza;
- suprafata parcelelor va avea minimum 500 mp si 20.0m front stradal pentru echipamente destinate functiunilor de turism, alimentatie publica, sport si turism;
- minimum 300 mp si 12.0m front la strada pentru echipamente si servicii auxiliare functiunilor de baza

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

- pentru intervenții pe construcțiile existente se menține alinierea existentă a construcțiilor
- pentru construcții noi, alinierea se va face pe aliniament
- cornisele pot depasi aliniamentul cu maxim 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2 metri;
- depasirea aliniamentului prin realizarea de trepte si/sau rampe de acces in cladire sau alte reliefuri pe fatada pana la inaltimea de 3,0m de la cota trotuarului este interzisa.

ART.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se va construi in regim izolat sau cuplat. Constructiile se vor dispune astfel incat sa nu expuna calcane spre spatiul public.
- din punctul de vedere al amplasarii pe teren, constructiile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale terenului respectand conditiile de mai sus, fara acordul prealabil al vecinilor, cu conditia sa nu aduca prejudicii acestora din punctul de vedere al rezistentei si stabilitatii, securitatii la incendiu, igienei si sigurantei in exploatare.
- fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, constructiile se vor retrage astfel incat sa nu afecteze insorirea proprie sau a vecinatatilor.

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Amplasarea si configurarea cladirilor pe parcela se va face cu asigurarea functionarii corespunzatoare a obiectivelor de pe parcela si a celor invecinate si a acceselor corespunzatoare pietonal si pentru autovehicule, inclusiv celor speciale (ambulanta, salubritate, pompieri, etc.).

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din aleile carosabile strazile adiacente parcelelor.

Toate parcelele trebuie sa aiba acces auto si pietonal, cu latimea minima de 2,5 metri pentru autoturisme si minimum 1 metru pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel putin o fatada a constructiilor, si pe doua fatade, daca functiunea o cere.

Se va asigura de asemenea latimea si inaltimea de trecere corespunzatoare accesului autovehiculelor de colectare a deseurilor si al ambulanelor – minimum 3,5 metri latime si 4 metri inaltime libera.

ART.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

In cazul mentinerii constructiilor existente, se va asigura pe cat posibil parcare autovehiculelor pe parcela. Completarea numarului de locuri de parcare necesar functiunii se va face conform art.17 din Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, prin asigurarea pe un alt teren, aflat la o distanta de maximum 500m, parcurs pietonal, in conditiile stipulate in Regulament, eventual pe baza unui parteneriat public-privat.

In cazul constructiilor noi, se vor respecta prevederile HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța

Art.10. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim – P+6, eventual cu subsol sau demisol si/sau mansarda. Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 25,0m, masurati de la cota terenului amenajat.

Demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decat nivelul terenului amenajat (cota finita a trotuarului de garda) cu cel putin jumatate din inaltimea lui.

Se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului, a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE

Arhitectura cladirilor va oglindi functiunea acestora si se vor armoniza cu constructiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, inclusiv cu cele de pe partea cealalta a bd.Al.Lapusneanu.

Se vor avea in vedere:

- evitarea masivitatii prin propunerea de solutii pavilionare sau prin tratarea fatadei;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avand perspectiva pe ansamblu si individuale, convenabile sub aspect plastic si adaptate la teren – terase succesive;
- utilizarea materialelor si finisajelor contemporane;
- acoperirea cu terasa sau sarpanta cu pante si stresini orizontale spre strada;
- folosirea teraselor si/sau peretilor verzi in scopul imbunatatirii microclimatului;
- amplasarea firmelor si reclamelor, cu lumina reflectata, in registru orizontal in planul fatadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, dupa caz, sau perpendicular pe fatada, la o inaltime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat;

Sunt interzise folosirea:

- azbocimentului, fibrei de sticla, plasticului, tablei stralucitoare;
- invelitorilor si finisajelor exterioare in suprafete mari in culori saturate, stridente si stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Se vor folosi structuri definitive de zidarii portante de zidarie sau cadre de beton armat, structuri metalice.

Apele pluviale contaminate de pe caile de rulare (accese betonate in subsol sau carosabil cu imbracaminti asfaltice) si parcari se vor colecta si vor trece prin separatoare de hidrocarburi inainte de a fi deversate in reseaua pluviala publica.

Pentru circulatiile pietonale se vor folosi dale de beton sau pavele montate pe pat de nisip.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilitati, atat pentru organizarea de santier, cat si pentru constructii definitive;

- se vor respecta cerintele prevazute in normele tehnice de racordare la retelele electrice de interes public. Bransamentele se vor executa ingropat si vor fi autorizate conform legii, cu avizul detinatorilor de retele;
- se interzice amplasarea unitatilor de aer conditionat, antenelor TV-satelit si a altor echipamente in locuri vizibile din spatiul public.
- amenajarile exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, in spatiul verde, in reseaua de canalizare pluviala publica. Este interzisa evacuarea acestor ape pe suprafetele domeniului public. Este interzisa evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi inainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi;
- deseurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deseuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislatia in vigoare privind regimul deseurilor si protectia mediului. Platformele de deseuri vor fi imprejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzator.

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

Se mentin reglementarile din P.U.G. aprobat si din H.C.J.C. 152/2013, astfel:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata terenului;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei este interzisa impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;
- pentru functiuni mixte se va respecta H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

Art. 14. REGULI CU PRIVIRE LA IMPREJMUIRI

- nu sunt permise imprejmuiiri construite opace vizibile din spatiile publice. Spatiile anexa si instalatiile tehnice se vor masca cu ziduri vii sau garduri din plasa metalica sau lemn, care vor constitui suportul de sprijin pentru plante agatatoare.
- imprejmuirile laterale si posterioare vor avea maxim 2.50 metri fata de cota terenului amenajat.

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

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

Daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata desfasurata existenta la cea cea a noii constructii.

In cazul interventiilor pe constructiile existente, P.O.T. existent se va mentine, cu conditia respectarii liimitei C.U.T. si a regimului de inaltime.

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

Coeficientul maxim de ocupare a terenului C.U.T. = 4,0

Daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata desfasurata existenta la cea cea a noii constructii.

Intocmit: arh. Ignis Duvagi