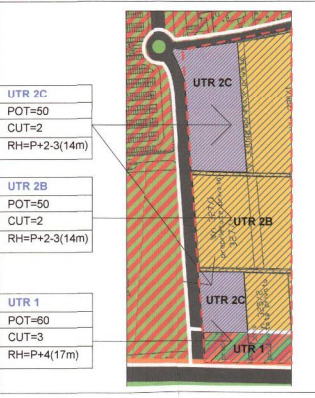
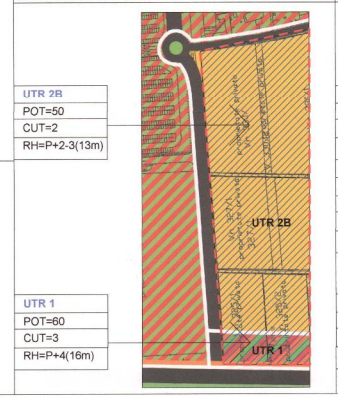


REGLEMENTARI ZONA EXISTENT -PROBUS



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE S=22 209mp
- LIMITA AMPLASAMEN CARE A GENERAT PUZ S=5489mp
- LIMITE CADASTRALE EXISTENTE CONFORM O.C.P.I.

ZONIFICARE FUNCTIONALA :

- UTR 1-zona instituti, servicii, birouri, comerț, dotari urbane la nivel supramunicipal și municipal, precum și echipamente publice-zona de locuie (POT=60%, CUT=3, P+4E-17m)
- UTR 2B-subzona locuitorilor colectivi medii situate in ansamblu predominant rezidential (POT=50%, CUT=2, P+2-3-14m)
- UTR 2C-subzona locuitorilor colectivi medii situate in ansamblu predominant rezidential și zona comerciala (POT=50%, CUT=2, P+2-3-14m)

CIRCULATII :

- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE
- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- INTERSECȚIE CE VA FI AMENAJATA PE BAZA UNUI STUDIU DE CIRCULATIE
- ACCESSE AUTO CU CARAC'TER ORIENTATIV

REGLEMENTARI :

- ALINAMENT

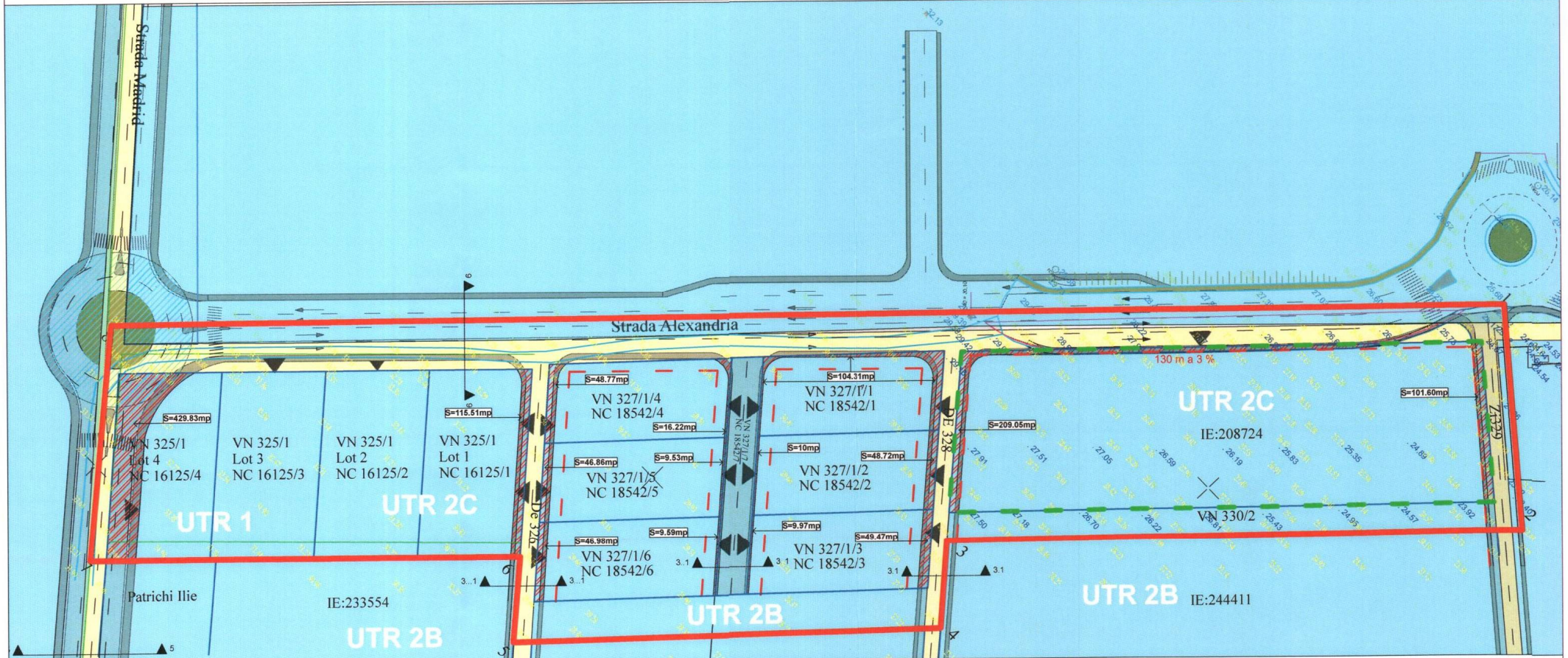
Inventar de coordonate Zonă studiată

Nr.pct	E (m)	N (m)
1	788218.850	307684.783
2	788262.124	307649.481
3	788163.637	307542.841
4	788178.479	307526.434
5	788105.756	307445.684
6	788091.380	307461.840
7	788017.062	307382.750
8	787979.953	307423.012

Suprafață = 22209 mp



P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE PENTRU ZONA DELIMITATA PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE NR.162411/5.12.2016



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE S=22 209mp
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA
- SUPRAFETE DE TEREN NECESARE A FI EXPROPIATE

SUPRAFETE DE TEREN NECESARE PENTRU EXPROPIERE:

VN 325/1-LOT4	S=429.83mp
VN 325/1-LOT1	S=115.51mp
VN 327/1/4	S=64.99mp
VN 327/1/5	S=58.39mp
VN 327/1/6	S=56.67mp
VN 327/1/1	S=104.31mp
VN 327/1/2	S=58.72mp
VN 327/1/3	S=59.44mp
IE 208724	S=310.65mp
TOTAL=1258.51mp	



S.C. MBV GRUP S.R.L. CONSTANTA			Beneficiar: MATICIUC ION	Proiect nr. : 1/2017
Nr.inmatriculare Registrul Comertului J13/4399/1993			Adresa: CONSTANTA, ZONA PALAZU MARE PARCELA VN 330/1	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara	Titlu proiect : ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE PENTRU ZONA DELIMITATA PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE NR.162411/5.12.2016
Sef proiect	Arh.D.Calota	[Signature]	1/1000	Faza : P.U.Z.
Proiectat	Arh.D.Calota	[Signature]	Data	Titlu plansa : PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
Desenat	Arh.O.Mimler	[Signature]	2017	Plansa nr. : U4

REGULAMENT DE URBANISM

CAPITOLUL I-DISPOZITII GENERALE

-Art.1-Rolul RLU

-1.1-Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile obligatorii referitoare la modul de utilizare a terenului,de realizare si utilizare a constructiilor pentru intreg teritoriul care face obiectul PUZ

-1.2-Odata aprobat,PUZ impreuna cu RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale

-Art.2-Domeniul de aplicare

-2.1-Regulamentul de urbanism aferent **“Planului urbanistic zonal in vederea modificarii reglementarilor urbanistice aprobate pentru zona delimitate prin Avizul de oportunitate nr.162411 din 05.12.2016”**se aplica in teritoriul marcat pe planurile aferente PUZ ca **limita zonei studiate**,se refera la **primul rand de loturi adiacente strazii Alexandria,pana la intersectia cu strada Madrid** si este delimitat astfel:

-la nord/vest-strada Alexandria

-la sud/vest-strada Madrid

-la nord/est-Zi 329

-la sud/est-limitele de proprietate ale parcelelor VN 325,VN 327 si VN 330/1 (IE 208724)

-2.2-Amplasamentul care a generat PUZ este terenul cu suprafata de 5.489 mp identificat cu numarul cadastral 208724 asa cum rezulta din incheierea Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta Nr.17534

-2.3-Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc regulile obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale,contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire

-2.4-La eliberarea Certificatelor de Urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament local de urbanism,asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

-2.5-Prezentul Regulament local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal contine norme obligatorii pentru autorizarea lucrarilor de constructii.

-2.6-La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, atuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte,sarcini si conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori de constructii.La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor,pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului,de protectie fata de riscurile naturale de inundatii sau alunecari de terenuri,pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit (natural ori peisagistic protejat),pentru protejarea monumentelor istorice.

-2.7-Autorizatiile de construire vor fi emise direct pe baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat

-2.8-Durata de valabilitate a PUZ este de 5 ani de la data aprobarii conform legii.Valabilitatea prezentului PUZ se extinde de drept pentru acele investitii care au inceput in perioada de valabilitate,respectiv a fost demarat procesul de autorizare si/sau executare a lucrarilor de constructii,pana la finalizarea acestora.

-2.9 Conform Planului urbanistic zonal aprobat cu Hotararea Consiliului Local Constanta nr.121/16.05.2011,zona reglementata prin prezentul PUZ cuprinde urmatoarele zone de reglementari:

-UTR1-zona institutii,servicii,birouri,comert,dotari urbane la nivel supramunicipal si municipal,locuinte si echipamente publice,POT max.=60%,CUT max.=3,0,RH=P+4E

-UTR2B-subzona locuintelor individuale si colective medii,POT max.=50%,CUT max.=2,0,RH=P+2/3E

-2.10-Prin prezentul PUZ si Regulament Local de Urbanism se stabilesc urmatoarele zone de reglementare:

-1- **UTR1** si **UTR2B** se pastreaza prin preluarea din PUZ aprobat cu Hotararea Consiliului Local Constanta nr.121/16.05.2011

-2-**UTR2C** prin modificarea reglementarile urbanistice aprobate anterior pentru **UTR2B-cu includerea functiunii comerciale si pastrarea POT max.=50%,CUT max.=2,0,RH=P+2/3E**

CAPITOLUL II-REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

-Art.4-Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarii patrimoniului natural si construit

-4.1-Terenuri agricole in extravilan.

In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole in extravilan.Zona studiata face parte din intravilanul municipiului Constanta

-4.2-Terenuri agricole in extravilan.

In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din intravilan

-4.3-Suprafete impadurite.

In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla suprafete impadurite

-4.4-Resursele subsolului.

-4.4.1-Autorizarea executarii constructiilor definitive,altele decat cele industriale,necesare exploatarii si prelucrarii resurselor naturale in zonele delimitate conform legii,care contin resurse identificate ale subsolului,este interzisa

4.4.2--Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre Consiliile Judetene sau Consiliile Locale,dupa caz,cu avizul organelor de stat specializate.

-4.5-Resurse de apa si platforme meteorologice

Zona studiată nu se află în zona de protecție cu regim sever a niciuneia din sursele de captare apă din zona Palazu Mare (Cismea 1, Cismea 2, Caragea Dermeni) iar în zona studiată nu se află platforme meteorologice.

-4.6-Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Zona studiată nu este declarată zona cu valoare peisagistică sau zona naturală protejată.

-4.7-Zone construite protejate

În limita zonei studiate prin PUZ nu se află zone protejate construite.

Întrucât amplasamentul studiat se află în zona de interes arheologic, este necesară obținerea Avizului Direcției Județene de Cultură Constanța pentru realizarea investițiilor din zona reglementată prin PUZ la faza DTAC.

-Art.5-Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

-5.1-Zone expuse la riscuri naturale

-5.1.1-Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă expusă la riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri miscatoare, teren mlăstinos, scurgere de torenți, eroziuni, avalanșe, dislocări de stânci, zone inundabile sau altele asemenea).

-5.1.2-Singurul risc la care vor fi expuse construcțiile ce urmează a fi executate în zona studiată este riscul seismic. În conformitate cu specificațiile studiului geotehnic efectuat, amplasamentul este situat în zonă seismică cu accelerația gravitațională=0,2 și perioadă de colt=0,7 sec.

La fazele ulterioare de proiectare este obligatorie verificarea la cerința A (rezistența mecanică și stabilitate) a tuturor proiectelor investițiilor ce urmează a fi executate.

-5.2-Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special.

-5.2.1-Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute sau de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație sau a altor asemenea lucrări de infrastructură se face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

-5.2.2-În conformitate cu avizele furnizorilor de utilități anexate, în zona studiată prin PUZ nu există rețele edilitare care să inducă restricții datorate unor eventuale zone de protecție ale acestora.

-5.3-Asigurarea echipării edilitare

-5.3.1-Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară care depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la buget/fonduri UE, este interzisă.

-5.3.2-Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată, după caz, de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligării efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

-5.3.3-La stabilirea amplasamentelor pentru construcțiile de locuit se vor preciza următoarele dotări tehnico-edilitare cf.OMS 119/2014:

-a-platforme destinate depozitarii recipientelor pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere care vor fi amenajate la o distanta de minim 10m de ferestrele locuintelor,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,vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producer a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie:platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batutul covoarelor.

-b-spatii de joaca pentru copii amenajate si echipate cu mobilier urban specific,realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa afie evitata accidentarea utilizatorilor.

-c-spatii amenajate pentru parcare si gararea autovehiculelor populatiei din zona respectiva,situate la o distanta de minim 5m fata de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa parcare autovehiculelor peste 3,5 tone precum si activitatile de reparatii si/sau intretinere auto

-5.4-Asigurarea compatibilitatii functiunilor

-5.4.1-Utilizarile admise,utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind amplasamentul cu prinse in prezentul Regulament la capitolul "Utilizare functionala"

-5.4.2-Conformarea volumetrica si realizarea prin observarea,aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici (POT si CUT) precum si a regimului maxim de inaltime,asa cum sunt stabilite aceste valori prin prezentul Regulament

-5.4.3-Valorile indicilor urbanistici POT si CUT sunt maxime; nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge simultan valorile maxim premise.

-5.4.4-Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

-5-5-Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului

-5.5.1-Procentul de ocupare a terenului,coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia.Fiecare din aceste valori trebuie sa fie cel mult egale cu valoarea maxima stabilita prin acest regulament.Nu este necesar ca valorile stabilite prin acest regulament sa conduca in mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga in mod simultan valorile maxime premise.

-5.5-2-Calculul indicilor urbanistici se va face in conformitate cu prevederile legale in vigoare,respectiv:

-coeficientul de utilizare a terenului (CUT) si procentul de ocupare a terenului (CUT) se vor calcula in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 actualizata.

-5.6-Lucrari de utilitate publica

-5.6.1-In zona studiata prin PUZ se propun urmatoarele lucrari de utilitate publica:

- a-Realizarea strazii Alexandria de la punctul unde ea este finalizata in prezent pana la intersectia cu strada Madrid
- b-Realizarea unui sens giratoriu la intersectia strazii Alexandria cu strada Madrid
- c-Realizarea strazii Madrid din sensul giratoriu la intersectia cu strada Alexandria catre sud/est pe o lungime de minim 50m.
- c-Realizarea unor strazi categoria III pe traseul existent al drumurilor de exploatare De 326, De328,Zi 329 si a unui drum privat pe VN 327/1/7 (NC18542/7)

-Art.6-Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 6.1-Orientarea fata de punctele cardinale
 - 6.1.1-Autorizarea executarii constructiilor se face,atunci cand este posibil,cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinal conform Anexei nr.3 la Regulamentul General de Urbanism.
 - 6.1.2-Amplasarea caldirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna pentru incaperile de locuit din cladire si din cladirile invecinate,conform prevederilor OMS nr.119/2014
 - 6.1.3-In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre acestea este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte,se va intocmi un studiu de insorire care sa confirme respectarea prevederilor de la alin.2 cf.OMS 119/2014
- 6.2-Amplasarea fata de drumurile publice
 - 6.2.1-In limita zonei studiate,drumurile publice sunt strazi in intravilanul municipiului Constanta:strada Alexandria,strada Madrid si strazile categoria III perpendiculare pe strada Alexandria
 - 6.2.2-Autorizarea executarii constructiilor fata de aceste strazi se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate sau fata de axul strazilor in cadrul reglementarilor privind amplasamentul din prezentul regulament la cap. "conditii de amplasare,echipare si configurare a cladirilor"
- 6.3-Amplasarea fata de cai navigabile existente/cai ferate/aeroporturi/fasia de protectie a frontierei de stat-nu este cazul (zona studiata nu se afla in vecinatatea unor asemenea amplasamente)
- 6.4-Retragerea fata de aliniament
 - 6.4.1-Amplasarea fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor din prezentul regulament la capitoul "conditii de amplasare,echipare si configurare a cladirilor"
 - 6.4.2-In prezentul regulament,prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
 - 6.4.3-In fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament marcata in planșa de reglementari urbanistice se pot amenaja accese pietonale si/sau carosabile,rampe si/sau trepte de acces,platforme,spatii verzi amenajate.
- 6.5-Amplasarea in interiorul parcelei

-6.5.1-Conditiile de amplasare a cladirilor in interiorul parcelei sau una fata de alta in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in capitolul "conditii de amplasare,echipare si configurare a cladirilor"

-6.5.2-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

-a-distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil

-b-distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului ISU Dobrogea, unde este cazul

-Art.7-Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

-7.1-Accese carosabile

-7.1.1-Accesele carosabile se vor asigura din strada Alexandria, strada Madrid si din strazile categoria III perpendiculare pe strada Alexandria.

-7.2.2-Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu accese carosabile pentru:

-a- locatari (la locurile de parcare sau garare) si

-b-acces pentru mijloacele de colectare deseuri menajere sau mijloace de stingere a incendiilor dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

-7.2.3-In cazul constructiilor care formeaza curti interioare iar normele specifice impun interventia mijloacelor auto de stingere pe mai multe fatade, accesul acestora se va face prin ganguri cu o latime minime de 3,0m si o inaltime libera de 3,5m

-7.2.4-Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie mentinute libere in permanenta.

7.2-Accese pietonale

-7.2.1-Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

-7.2.1-In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces pe terenurile proprietate publica sau, dupa caz, pe terenurile proprietate private grevate de servitutea de trecere, potrivit legii sau obiceiului.

-7.2.3-Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace speciale de deplasare.

-Art.8-Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

-8.1-Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta

-8.1.1-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente

-8.1.2-In vecinatatea amplasamentului studiat exista retele de alimentare cu apa, canalizare menajera si energie electrica, iar racordarea noilor obiective se va face cu acordul detinatorilor de utilitati existente, pe baza unor proiecte de specialitate elaborate in acest sens.

-8.1.3-Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute ale infrastructurii edilitare (existente sau propuse) se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice

-8.2-Realizarea de retele edilitare

-8.2.1-Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale retelelor edilitare se realizeaza de catre investitor/beneficiar,partial sau in intregime,dupa caz,in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.

-8.2.2-Costul lucrarilor de racordare si/sau bransare la reseaua edilitara publica se suporta integral de catre investitor/beneficiar

-8.2.3-Retelele noi de telefonie,comunicatii si date (internet/TV),distributie si record gaze naturale vor fi amplasate in subteran.

-8.2.4-Extinderile de retele,lucrari de marire a capacitatii ori noile retele construite,indiferent de natura ori regimul retelei,sunt grevate de servitutea publica,fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele,in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare,oricarei persoane care poate dovedi interes.Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori,in limitele capacitatii retelei,fiind inasa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata propotionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el,daca nu exista prevederi contra ori lucrarea nu devine proprietate publica.

-8.2.5-Fiecare parcela va detine o platforma sau un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere,dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a acestora si accesibila dintr-un drum public.Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri,in functie de dimensiuni, amplasare si de functiune.

-8.2.6-Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare,la nivel de parcela.In acest sens,se recomanda realizarea de solutii de colectare,stocare,infiltrare locala in sol si evaporare naturala.De asemenea,se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare prin asfaltare,betonare sau alte inveliri impermeabile la minimul necesar,in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

-8.3-Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

-8.3.1-Retelele de apa,canalizare,de drumuri publice sau alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipalitatii,daca legea nu dispune altfel,sau in proprietatea detinatorului de utilitati

-8.3.2-Retelele de alimentare cu gaze,cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a statului,daca legea nu dispune altfel.

-8.3.4-Lucrarile mentionate la 8.3.1 si 8.3.2,indiferent de modul de finantare,intra in proprietatea publica

-Art.9-Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

-9.1-Parcelarea

-9.1.1-Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.

-9.1.2-Reparcelarea in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat,loturile rezultata avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea initial.Reparcelarea se realizeaza prin alipirea/dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate ,indiferent daca acestea sunt construite sau nu.Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si a obiectivelor de utilitate publica

-9.1.3-Se admit operatiuni de divizare,comas are,reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare.

-Art.10-Regului cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

-10.1-Suprafata minima de spatii verzi este precizata in prezentul regulament in capitolul "conditii de amplasare,echipare si configurare a cladirilor"

-10.2-Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii,garduri vii) cu caracter definitiv, sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei,peu a delimita domeniul public de proprietatea privata.

-10.3-Conditiile pentru autorizarea executarii imprejmuirilor sunt precizate inprezentul regulament in capitolul "conditii de amplasare,echipare si configurare a cladirilor"

-CAPITOLUL III-ZONIFICAREA FUNCTIONALA

-Art.11-Unitati si subunitati functionale

-UTR1-Zona institutii,servicii,birouri,comert,dotari urbane la nivel supramunicipal si municipal,locuinte si echipamente publice

-UTR2B-Subzona locuintelor individuale si colective medii

-UTR2C-Subzona locuintelor individuale si colective medii si comert

-CAPITOLUL IV-PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

UTR1

UTR 1-ZONA INSTITUTII,SERVICII,BIROURI,COMERT, DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL, LOCUINTE SI ECHIPAMENTE PUBLICE

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

Zona functionala este preluata fara modificari din PUZ aprobat cu HCL 121/16.05.2011,este aplicabila parcelelor VN325/1 lot 4 si VN 325/1 lot 3,are limitele la 9,5m fata de axele strazii Madrid si la 8,5m fata de axul strazii Alexandria si este delimitata astfel:

- la nord/est-parcela VN 325/1 lot 2
- la sud/est-parcelele Patrichi Ilie si parcela IE 233554
- la sud/vest-Strada Madrid
- la nord/vest-strada Alexandria

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea,in functie de necesitati,a retelei de strazi,a parcajelor publice si a retelelor edilitare.Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice,a spatiilor verzi publice si a plantatiilor stradale

*Construirea strazii Alexandria se face continuand traseul existent al acesteia,cu profilul existent,pe o lungime de cca.200m.Aceasta strada este singura careia nu i se aplica regula realizarii profilelor strazilor noi simetric fata de axul drumurilor de exploatare existente,din motive de asigurare a continuitatii si liniaritatii strazii.

*Construirea strazii Madrid,pe traseul De 599,cu profilul aprobat cu HCL 121/16.05.2011 si a sensului giratoriu de la intersectia strazii Madrid cu strada Alexandria.Pentru realizarea strazii la profilul propus este necesara exproprierea in interes public a unei suprafete de teren aferent parcelei VN 325/1 lot 4.

*Centralizarea suprafetelor de teren necesar a fi expropriate pentru realizarea strazilor propuse se regaseste in plansa U4-proprietatea asupra terenurilor

*Dezvoltarea retelelor de apa si canalizarea este descrisa detaliat in memoriul de specialitate si prezentata in plansa H- echipare edilitara

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni,a reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului sau programului

-a-Masuri de diminuare a afectelor adverse asupra solului si subsolului

Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

*nu se va face depozitarea carburantilor,a uleiurilor si a altor substante chimice periculoase,daca este cazul,in zona amplasamentului,cu exceptia organizarii de santier

extinse,cand se vor prevedea,de catre constructor,magazii speciale destinate pentru recipient adecvati

- *evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren

- *depozitarea temporara a deseurilor numai in locuri special amenajate si,in functie de categorie,numai in recipienti special destinati

- *acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfarsitul lucrarilor de executie

- *organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant pentru interventia in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi

- *pentru fiecare zona si parcela se vor respecta indicatorii POT si CUT stabiliti prin prezentul regulament

- *Indepartarea deseurilor atat din zona reglementata cat si din vecinatatea acesteia

-b-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

Pentru a reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:

- *interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerii accidentale de hidrocarburi sau lubrifianti

- *interzicerea schimburilor de ulei si alimentarii cu hidrocarburi a mijloacelor auto in incinta precum si asigurarea unei bune stari de functionare a acestora in scopul evitarii de scurgeri.

- *colectarea selectiva a deseurilor si eliminarea lor prin firme specializate pentru prevenirea poluarii

- *vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apei uzate de catre firme specializate la o statie de epurare.

- *obligativitatea prevederii de separatoare de grasimi la spatiile de alimentatie publica

-c-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului pe perioada construirii se vor lua urmatoarele masuri:

- *intretinerea in stare corespunzatoare a cailor de circulatie

- *reducerea vitezei utovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf

- *depozitarea materialelor pulverulente astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vantului

- *oprirea motoarelor utilajelor si autovehiculelor in perioada in care acestea nu sunt implicate in procese tehnologice

- *evitarea manevrarii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioada cu vant

-d-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi.Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate si plantate cu gazon si arbori specifici zonei de litoral,fara a introduce specii straine,amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica. Desfasurarea lucrarilor de edificare se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari,fara afectarea unor suprafete suplimentare de teren

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

-ART.1-UTILIZARI ADMISE

- institutii si servicii publice supramunicipale si municipal, sedii ale unor organisme extrateritoriale
- servicii de sanatate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale)
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri)
- cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/mediateca, activitati asociative diverse
- servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri), comert, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite)
- show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar, parcarii multietajate
- locuinte colective

-ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si traffic functiunile invecinate.
- se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.
- se admit functiunile mentionate la art.1 amplasate la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit colective

-ART.3-UTILIZARI INTERZISE

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- constructii provizorii de orice natura
- depozitare en-gros
- depozitari material re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- lucrari de sistematizare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice.

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- 4.1-In zona de reglementare UTR1 sunt incluse doua parcele, VN 325/1 Lot 4 si 325/1 Lot 3 De forma rectangulara apropiata dreptunghiului, cu suprafete de cca.1250 mp

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-5.1-Aliniamentul la strada Alexandria

Avand in vedere :

-a-decalajul si nealinierea loturilor la strada Alexandria

-b-necesitatea de a avea un traseu linear al strazii,

amplasarea cladirilor fata de aliniament se va face pe aliniament sau retrase fata de acesta,singura constanta fiind alinierea la minim 8,5m din axul strazii Alexandria,respectiv la minim 9,5m fata de axul strazii Madrid

-Sunt admise consolele in domeniul public mai mici de 1,2m a caror inaltime minima la intradosul acestora va fi de 3,5m

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

-cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat

-cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanta de max.20m fata de aliniament

-in cazul fronturilor discontinue,in care parcela se invecineaza numai pe una din limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate,iar pe cealalta latura se invecineaza cu o constructia retrasa de la limita lateral a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale,noua cladire se va alipi de calcanul existent,iar fata de limita laterala opusa se va retrage obligatoriu conform prevederilor Codului Civil.

-cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa,dar nu mai putin de 5,0m

-cladirile se vor retrage fata de limitele laterale cu respectarea prevederilor Codului Civil si a prevederilor Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014

-in cazul parcelelor de colt,amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil,iar racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin taierea coltului cu o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului intre aliniamente de min.12m in cazul strazilor de categoria I si II si de minimum 8m la cele de categoria III.In cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt se admit numai cladiri cu fatade la ambele strazi (semi-cuplate sau isolate)

-pentru amplasarea pe lot a cladirilor cu inaltimea de P+4E sau mai inalte,se va elabora PUD.

ART.7-AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-cladirile vor respecta intre ele distante cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

-distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6,0m pentru institutii si servicii si 4,0m pentru locuinte,numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura iluminarea pentru activitati permanente care necesita lumina naturala.

ART.8-CIRCULATII SI ACCESE

-Se vor respecta prevederile Cap.I Art.7-Reguli cu privire la accesele obligatorii

-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice,direct sau prin servitute,conform destinatiei constructiei.Configurarea acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele carosabile se vor asigura din strazile Madrid si strada Alexandria

ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei,deci in afara drumurilor publice

-Dimensionarea necesarului de locuri de parcare se va face in conformitate cu prevederile HGR Nr.525/1996 si "Normativului pentru proiectarea,executiaexploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme"-Indicativ NP 24/1997 aprobat cu Ordinul 141/N din 28.11.1997

-Daca in interiorul aceleiasi parcele sunt propuse functiuni diferite,numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri necesare fiecarei functiuni in parte.

-In situatia in care nu se pot asigura locurile de parcare in interiorul proprietatii,se admite ca acestea sa fie asigurate pe un alt teren,aflat la o distanta maxima de 500m,parcurs pietonal,fata de terenul pe care se amplaseaza investitia.

Pentru acest teren,la autorizarea investitiei,investitorul va prezenta extras de carte funciara pentru terenul pe care se asigura parcarea,cu mentiuni privind obligatia de a mentine destinatia de parcare pe durata existentei imobilului care este deservit.

ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente.Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua etaje in functie de volumetria caracteristica a strazii,cu conditia retragerii acestora in limitele uni arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.In functie de numarul de niveluri conventionale,inaltimea maxima admisa va fi de 17m pentru P-4E

-Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,0m.In conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia.Aceasta cota variabila sa adauga inaltimei maxime.

-Este admisa realizarea de subsoluri/demisoluri in functie de necesitatile tehnico-functionale

ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-Se va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice,integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate.

-Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va reflecta specificul programului.

-Nu se va accepta utilizarea in exterior a materialelor de calitate inferioara,a celor specifice pentru interior si a unor imitatii de materiale naturale (piatra,beton)

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului architectural ,subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona
- Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice diversitatii de functiuni si exprimarii prestigiului si specificului investitorilor.

ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Se vor respecta conditiile din Cap.I Art.8 referitoare la echiparea tehnico-edilitara
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV
- Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor,peutru a evita producerea ghetii.

ART.13-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase,circulatii.
- Spatiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban,locuri de joaca pentru copii,amenajari pentru tineret si sport
- La dimensionarea suprafetelor spatiilor verzi se vor respecta prevederile Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr.152/02.05.2013

ART.14-IMPREJMUIRI

- Gardurile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,3m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.
- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,3m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.
- Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor,dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje,bordure,garduri vii,terase.

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAX.=60%

ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT MAX.=3,0

RH MAX.-P+4E (17m+var.)

UTR 2B

UTR 2B-ZONA REZIDENTIALA

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

Zona functionala este preluata fara modificari din PUZ aprobat cu HCL 121/16.05.2011,este aplicabila parcelelor 372/1/1,372/1/2,372/1/3,372/1/4,372/1/5 si 372/1/6 si are limitele la 8,5m fata de axul strazii Alexandria si la 4,5m fata de axele strazilor propuse cu traseul pe drumurile de exploatare De 326 si De 328 si este delimitata astfel:

-la nord/est-De 328

-la sud/est-parcela IE 236168

-la sud/vest-De 326

-la nord/vest-strada Alexandria

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea,in functie de necesitati,a retelei de strazi,a parcajelor publice si a retelelor edilitare.Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice,a spatiilor verzi publice si a plantatiilor stradale

*Construirea strazii Alexandria se face continuand traseul existent al acesteia,cu profilul existent,pe o lungime de cca.200m.Aceasta strada este singura careia nu i se aplica regula realizarii profilelor strazilor noi simetric fata de axul drumurilor de exploatare existente,din motive de asigurare a continuitatii si liniaritatii strazii.

Pentru realizarea strazii la profilul propus este necesara exproprierea in interes public a unor suprafete de teren aferente parcelei VN 277/1/1.

*Construirea strazilor categoria III care au numai relatie de dreapta cu strada Alexandria,pe traseul drumurilor de exploatare De326,De 328 si Zi 329.Pentru realizarea acestor strazi la profilul propus este necesara exproprierea in interes public a unor suprafete de teren aferente parcelelor VN 327/1 loturi 4,5 si 6,VN 327/1 loturi 1,2 si 3.

Parcela VN 327/1/7 va fi o strada de categoria III si va avea un regim de drum de acces privat Bilantul suprafetelor de teren proprietate privata necesar a fi trecut in domeniul public este detaliat in plansa 4-proprietatea asupra terenurilor

*Dezvoltarea retelelor de apa si canalizarea este descrisa detaliat in memorial de specialitate si prezentata in plansa 5- echipare edilitara

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni,a reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului sau programului

-a-Masuri de diminuare a afectelor adverse asupra solului si subsolului

Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

*nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice periculoase, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine speciale destinate pentru recipient adecvati

*evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren

*depozitarea temporara a deseurilor numai in locuri special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati

*acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfarsitul lucrarilor de executie

*organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant pentru interventia in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi

*pentru fiecare zona si parcela se vor respecta indicatorii POT si CUT stabiliti prin prezentul regulament

*Indepartarea deseurilor atat din zona reglementata cat si din vecinatatea acesteia

-b-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

Pentru a reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:

*interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerii accidentale de hidrocarburi sau lubrifianti

*interzicerea schimburilor de ulei si alimentarii cu hidrocarburi a mijloacelor auto in incinta precum si asigurarea unei bune stari de functionare a acestora in scopul evitarii de scurgeri.

*colectarea selectiva a deseurilor si eliminarea lor prin firme specializate pentru prevenirea poluarii

*vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apei uzate de catre firme specializate la o statie de epurare.

*obligativitatea prevederii de separatoare de grasimi la spatiile de alimentatie publica

-c-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului pe perioada construirii se vor lua urmatoarele masuri:

*intretinerea in stare corespunzatoare a cailor de circulatie

*reducerea vitezei utovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf

*depozitarea materialelor pulverulente astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vantului

*oprirea motoarelor utilajelor si autovehiculelor in perioada in care acestea nu sunt implicate in procese tehnologice

*evitarea manevrarii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioada cu vant

-d-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi. Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate si plantate cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a introduce specii straine, amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica. Desfasurarea lucrarilor de edificare se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari, fara afectarea unor suprafete suplimentare de teren

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1-UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale/colective medii cu-max.P+3E in regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- functiuni de invatamant (gradinita,after school)
- functiuni de sanatate-cabinete medicale/medicina de familie,farmacii
- servicii afernte zonelor de locuinte-comert alimentar,comert nealimentar,cabinet de medicina veterinara,cabinete individuale de avocatura,asistenta juridical,contabilitate,birouri de proiectare/design,consultant,ateliere arta,servicii foto,ateliere individuale croitorie,rame tablouri sau alte activitati manufacturate negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari,saloane de intretinere corporala,curatatorie haine
- amenajari aferente locuitorilor/functiuni de baza-cai de acces carosabile si pietonale,parcaje, spatii plantate,constructii si amenajari aferente retelelor tehnico-edilitare,parcaje colective multietajate

ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit functiuni cu caracter public ,enumerare la art.1,amplasate la parterul sau primul etaj al cladirilor de locuit
- Se admite autorizarea de cladiri exclusiv cu functiuni mentionate la art.1

ART.3-UTILIZARI INTERZISE

- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasamente care sa provoace scurgerea apelor pluvial pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor pluvial.

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

In zona de reglementare UTR2B sunt incluse parcelele provenite din dezmembrarea Parceleii 327,respectiv 327/1/1,327/1/2,327/1/3,327/1/4,327/1/5,327/1/6 si 327/1/7 (drum privat). Acestea au forme rectangulare apropiate de dreptunghi si au suprafata de cca.920 mp.fiecare Cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct dintr-o circulatie publica (strazile propuse pe traseele De 326,De 328) sau privata (VN 327/1/7).

Se admit operatiuni de divizare,comas are,reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit ca linia de separate intre domeniul public si proprietatea privata
- Cladirile de dispun- retrase la 5,0m fata de aliniament in cazul locuintelor insiruite
 - retrase la 3,0m fata de aliniament in cazul locuintelor individuale sau cuplate
- In fasia non-aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor,aleilor de acces si platformelor de acces.In UTR 2B este

permisa construirea de garaje sau spatii de parcare, cu acces de pe limita de proprietate spre strada.

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

*Cladiri construite in regim insiruit

-cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distant de max.15m fata de aliniament

-Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separate fata de o cladire cu acces public dispusa izolat.

-In cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3,0m

*Cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

-parcela alaturata este libera de constructii

-peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public, va fi tratat cu aceeasi atentie si cu aceleasi material de finisaj ca si celelalte fatade

*Cladirile semicuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distant de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,0m. In cazul in care parcela se invecineaza spre ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat

*Cladirile izolate se vor amplasa fata de limitele laterale ale parcelelor cu respectarea prevederilor Codului Civil (in ceea ce priveste vederea si picatura streasinii) si respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/14.02.2014.

*Toate cladirile se vor retrage minim 5,0m fata de limitele posterioare ale parcelelor

*In cazul parcelelor de colt, amplasarea constructiilor propuse se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil, iar racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului cu o linie perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de min.1,2m in cazul strazilor de categoria I si II si de min.0,8m in cazul strazilor de categoria III. In cazul cladirilor insiruite pe parcele de colt, se admit doar cladiri cu fatade pe ambele strazi (semicuplate sau izolate)

ART.7-AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-Distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egală cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, pentru fatadele cu camera locuibile. Pentru fronturi opuse care nu au camera locuibile, distantă se poate reduce la jumatate dar nu mai puțin de 4,0m

-Garajele se pot amplasa pe limita de proprietate

-ART.8-CIRCULATII SI ACCESE

-Se vor respecta prevederile Cap.I Art.7-Reguli cu privire la accesele obligatorii

-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice,direct sau prin servitute,conform destinatiei constructiei.Configurarea acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele carosabile se vor asigura din strada Alexandria si/sau din strazile propuse pe traseul De 326, De328 si Zi 329 si din strada privata cu traseul pe parcela VN 327/1/7

-ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei,deci in afara drumurilor publice

-Dimensionarea necesarului de locuri de parcare se va face in conformitate cu prevederile HGR Nr.525/1996 si "Normativului pentru proiectarea,executiaexploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme"-Indicativ NP 24/1997 aprobat cu Ordinul 141/N din 28.11.1997

-Daca in interiorul aceleiasi parcele sunt propuse functiuni diferite,numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri necesare fiecarei functiuni in parte.

-In situatia in care nu se pot asigura locurile de parcare in interiorul proprietatii,se admite ca acestea sa fie asigurate pe un alt teren,aflat la o distanta maxima de 500m,parcurs pietonal,fata de terenul pe care se amplaseaza investitia.

Pentru acest teren,la autorizarea investitiei,investitorul va prezenta extras de carte funciara pentru terenul pe care se asigura parcarea,cu mentiuni privind obligatia de a mentine destinatia de parcare pe durata existentei imobilului care este deservit.

-ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-UTR 2B-P+3E-14m

-Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,0m.In conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia.Aceasta cota variabila sa adauga inaltimei maxime.

-Este admisa realizarea de subsoluri/demisoluri in functie de necesitatile tehnico-functionale

-ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-Se va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice,integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate.

-Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va reflecta specificul programului.

-Nu se va accepta utilizarea in exterior a materialelor de calitate indoielnica,a celor specifice pentru interior si a unor imitatii de materiale naturale (piatra,beton)

-Mobilierul urban va fi integrat proiectului architectural ,subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona

-ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Se vor respecta conditiile din Cap.I Art.8 referitoare la echiparea tehnico-edilitara

- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV
- Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor,peu a evita producerea ghetii.

-ART.13-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii.
- Spatiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban,locuri de joaca pentru copii,amenajari pentru tineret si sport
- La dimensionarea suprafetelor spatiilor verzi se vor respecta prevederile Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr.152/02.05.2013

-ART.14-IMPREJMUIRI

- Gardurile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,3m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.
- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,3m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.
- Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor,dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje,bordure,garduri vii,terase.

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

UTR 2B-POT MAX-50%

ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

UTR 2B-CUT MAX.-2,0

RH MAX.-P+2/3E (14m+var)

UTR2C

-UTR 2C-ZONA REZIDENTIALA SI SPATII COMERCIALE

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

Zona functionala se suprapune zonei UTR2B din PUZ aprobat cu HCL 121/16.05.2011, la care se adauga functiunea comerciala, cu pastrarea indicatorilor urbanistici aprobati si este aplicabila parcelelor VN 325/1 Lot 1, VN 325/1 lot 2 si parcelei IE 208724 si are limitele la:

- a-pentru parcelele VN 325/1 Lot 1 si 325/1 Lot 2
- 8,5m fata de axul strazii Alexandria si la 4,5m fata de axul strazii propuse cu traseul pe drumul de exploatare De 326 si este delimitata astfel:
 - la nord/est-De 328
 - la sud/est-parcela IE 236168
 - la sud/vest-De 326
 - la nord/vest-strada Alexandria
- b-pentru parcela IE 208724
- 8,5 m fata de axul strazii Alexandria si 4,5m fata de axele strazilor propuse cu traseul pe drumurile de exploatare De 328 si Zi 329 si este delimitate astfel:
 - la nord/est-Zi 329
 - la sud/est-parcela IE 244411
 - la sud/vest-De 328
 - la nord/vest-strada Alexandria

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, a spatiilor verzi publice si a plantatiilor stradale

*Construirea strazii Alexandria se face continuand traseul existent al acesteia, cu profilul aprobat cu HCL 121/16.05.2011. Aceasta strada este singura careia nu i se aplica regula realizarii profilelor strazilor noi simetric fata de axul drumurilor de exploatare existente, din motive de asigurare a continuitatii si liniaritatii strazii.

Pentru realizarea strazii la profilul propus este necesara exproprierea in interes public a unor suprafete de teren aferente parcelelor VN 327/1/4, VN 277/1/1 si terenului care genereaza PUZ

*Construirea strazii Madrid, pe traseul De 599, cu profilul aprobat cu HCL 121/16.05.2011 si a sensului giratoriu de la intersectia strazii Madrid cu strada Alexandria. Pentru realizarea strazii la profilul propus este necesara exproprierea in interes public a unei suprafete de teren aferent parcelei VN 325/1 lot 4.

*Construirea strazilor categoria III care au numai relatie de dreapta cu strada Alexandria, pe traseul drumurilor de exploatare De 326, De 328 si Zi 329. Pentru realizarea acestor strazi la

profilul propus este necesara exproprierea in interes public a unor suprafete de teren aferente parcelei IE 208724

Bilantul suprafetelor de teren proprietate privata necesar a fi trecut in domeniul public este detaliat in plansa 4-proprietatea asupra terenurilor

*Dezvoltarea retelelor de apa si canalizarea este descrisa detaliat in memorial de specialitate si prezentata in plansa H- echipare edilitara

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, a reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului sau programului

-a-Masuri de diminuare a afectelor adverse asupra solului si subsolului

Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

*nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice periculoase, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine speciale destinate pentru recipienti adecvati

*evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren

*depozitarea temporara a deseurilor numai in locuri special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati

*acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfarsitul lucrarilor de executie

*organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant pentru interventia in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi

*pentru fiecare zona si parcela se vor respecta indicatorii POT si CUT stabiliti prin prezentul regulament

*Indeprtarea deseurilor atat din zona reglementata cat si din vecinatatea acesteia

-b-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

Pentru a reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:

*interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerii accidentale de hidrocarburi sau lubrifianti

*interzicerea schimburilor de ulei si alimentarii cu hidrocarburi a mijloacelor auto in incinta precum si asigurarea unei bune stari de functionare a acestora in scopul evitarii de scurgeri.

*colectarea selectiva a deseurilor si eliminarea lor prin firme specializate pentru prevenirea poluarii

*vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apei uzate de catre firme specializate la o statie de epurare.

*obligativitatea prevederii de separatoare de grasimi la spatiile de alimentatie publica

-c-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului pe perioada construirii se vor lua urmatoarele masuri:

- *intretinerea in stare corespunzatoare a cailor de circulatie
- *reducerea vitezei utovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf
- *depozitarea materialelor pulverulente astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vantului
- *oprirea motoarelor utilajelor si autovehiculelor in perioada in care acestea nu sunt implicate in procese tehnologice
- *evitarea manevrarii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioada cu vant

-d-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi.Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate si plantate cu gazon si arbori specifici zonei de litoral,fara a introduce specii straine,amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica. Desfasurarea lucrarilor de edificare se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari,fara afectarea unor suprafete suplimentare de teren

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1-UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale/colective medii cu-max.P+3E in regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- functiuni comerciale
- functiuni de invatamant (gradinita,after school)
- functiuni de sanatate-cabinete medicale/medicina de familie,farmacii
- servicii afernte zonelor de locuinte-comert alimentar,comert nealimentar,cabinet de medicina veterinara,cabinete individuale de avocatura,asistenta juridical,contabilitate,birouri de proiectare/design,consultant,atelieri arta,servicii foto,atelieri individuale croitorie,rame tablouri sau alte activitati manufacturate negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari,saloane de intretinere corporala,curatorie haine
- amenajari aferente locuitelor/functiuni de baza-cai de acces carosabile si pietonale,parcaje, spatii plantate,constructii si amenajari aferente retelelor tehnico-edilitare,parcaje colective multietajate

ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit functiuni cu caracter public ,enumerare la art.1,amplasate la parterul sau primul etaj al cladirilor de locuit
- Se admite autorizarea de cladiri exclusiv cu functiuni mentionate la art.1

-ART.3-UTILIZARI INTERZISE

- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasamente care sa provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor pluviale.

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

In zona de reglementare UTR2C sunt incluse:

- a- parcelele provenite din dezmembrarea Parceleii 325/1, respectiv 325/1 Lot 1 si 325/1 Lot2 Acestea au forme rectangulare apropiate de dreptunghi si au suprafata de cca.1250 mp.fiecare
- b-parcela IE 208724 cu forma rectangulara apropiata de dreptunghi,cu suprafata de 5489 mp. care genereaza PUZ

Cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct dintr-o circulatie publica (strazile propuse pe traseele De 328,Zi 329 sau strada Alexandria.Se admit operatiuni de divizare,comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-Aliniamentul este definit ca linia de separate intre domeniul public si proprietatea privat.

-Cladirile de dispun- retrase la 5,0m fata de aliniament in cazul locuintelor insiruite

-retrase la 3,0m fata de aliniament in cazul locuintelor individuale sau

cuplate

-pe aliniament sau retrase de la aliniament in cazul spatiilor comerciale,cu

conditia ca distanta dintre cladirile amplasate pe fronturi diferite ale strazii sa fie mai mare decat inaltimea acestora

-In fasia non-aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor,aleilor de acces si platformelor.In UTR 2B este permisa construirea de garaje sau spatii de parcare,cu acces de pe limita de proprietate spre strada.

-Iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva,in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50m intre cota trotuarului si intradosul consolei.

-Balcoanele, bow-windowurile si cornisele pot depasi cu max.1,20m alinierea spre strada.iar inaltimea minima la intradosul acestora va fi de 3,5m

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

*Cladiri construite in regim insiruit

-cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distant de max.15m fata de aliniament

-Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separate fata de o cladire cu acces public dispusa izolat.

-In cazul segmentarii insiruirii,spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3,0m

*Cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

-parcela alaturata este libera de constructii

-peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public, va fi tratat cu aceeași atenție și cu același material de finisaj ca și celelalte fațade

*Cladirile semicuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distant de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa dar nu mai puțin de 3,0m. In cazul in care parcela se invecineaza spre ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fațade cu ferestre, clădirea se va realiza in regim izolat

*Cladirile izolate se vor amplasa fata de limitele laterale ale parcelelor cu respectarea prevederilor Codului Civil (in ceea ce priveste vederea și picătura streasini), cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/04.02.2014.

*Toate cladirile se vor retrage minim 5,0m fata de limitele posterioare ale parcelelor

*In cazul parcelelor de colt, amplasarea constructiilor propuse se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil, iar racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea coltului cu o linie perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de min.1,2m in cazul străzilor de categoria I și II și de min.0,8m in cazul străzilor de categoria III. In cazul cladirilor insiruite pe parcele de colt, se admit doar cladiri cu fațade pe ambele străzi (semicuplate sau izolate)

-ART.7-AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisă a clădirii celei mai înalte, pentru fațadele cu camera locuibilă. Pentru fronturi opuse care nu au camera locuibilă, distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 4,0m

-Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate.

-ART.8-CIRCULATII SI ACCESE

-Se vor respecta prevederile Cap.I Art.7-Reguli cu privire la accesele obligatorii

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Configurarea acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele carosabile se vor asigura din străzile Alexandria și/sau din străzile cu traseul pe drumurile de exploatare De328 și Zi 329

-ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice

-Dimensionarea necesarului de locuri de parcare se va face în conformitate cu prevederile

HGR Nr.525/1996 si "Normativului pentru proiectarea,executiaexploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme"-Indicativ NP 24/1997 aprobat cu Ordinul 141/N din 28.11.1997

-Daca in interiorul aceleiasi parcele sunt propuse functiuni diferite,numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri necesare fiecarei functiuni in parte.

-In situatia in care nu se pot asigura locurile de parcare in interiorul proprietatii,se admite ca acestea sa fie asigurate pe un alt teren,aflat la o distanta maxima de 500m,parcurs pietonal,fata de terenul pe care se amplaseaza investitia.

Pentru acest teren,la autorizarea investitiei,investitorul va prezenta extras de carte funciara pentru terenul pe care se asigura parcare,cu mentiuni privind obligatia de a mentine destinatia de parcare pe durata existentei imobilului care este deservit.

-ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-UTR 2C-P+3E-14m

-Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,0m.In conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia.Aceasta cota variabila sa adauga inaltimii maxime.

-Este admisa realizarea de subsoluri/demisoluri in functe de necesitatile tehnico-functionale

-ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-Se va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice,integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate.

-Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va reflecta specificul programului.

-Nu se va accepta utilizarea in exterior a materialelor de calitate indoielnica,a celor specifice pentru interior si a unor imitatii de materiale naturale (piatra,beton)

-Mobilierul urban va fi integrat proiectului architectural ,subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona

-ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Se vor respecta conditiile din Cap.I Art.8 referitoare la echiparea tehnico-edilitara

-Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

-Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor,peu a evita producerea ghetii.

-ART.13-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

-Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate

-Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase,circulatii.

-Spatiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban,locuri de joaca pentru copii,amenajari pentru tineret si sport

-La dimensionarea suprafetelor spatiilor verzi se vor respecta prevederile Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr.152/02.05.2013

-ART.14-IMPREJMUIRI

-Gardurile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,3m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.

-Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,3m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.

-Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor,dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje,borduri,garduri vii,terase.

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

UTR 2C-POT MAX-50%

ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

UTR 2C-CUT MAX.-2,0

RH MAX-P+2/3E (14m+var.)

Intocmit,

Urb.Calota Dumitru