

ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN
STR. BRIZEI INTERSECTIE CU STR. PAJUREI, CAREUL 18, LOT 2/1 (IE 248537)
conform Avizului de Oportunitate nr 192757/31.10.2023

AMPLASAMENT:

MUNICIPIUL CONSTANTA, STR BRIZEI CAREUL 18 LOT 2/1
NUMAR CADASTRAL 248537

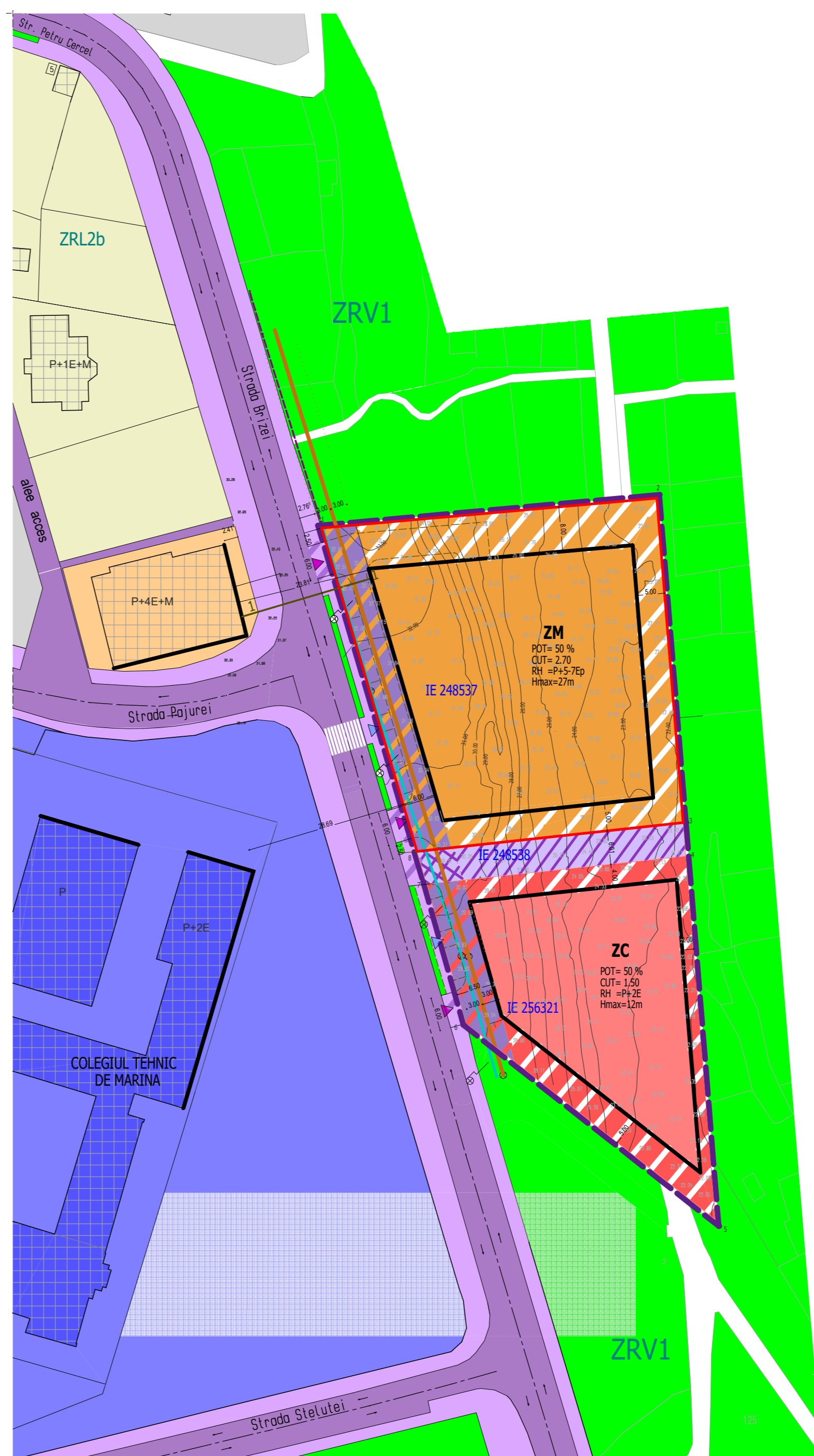
INITIATORI:

FLORISTEAN VASILE
CHIRANESCU DRAGOS

ELABORATOR:

ARH. CAMELIA RUSU - B.I.A.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII
SI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE
PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA
IN PERIOADA 26.01.2026 - 20.02.2026, IN SCRIS PRIN
E-MAIL, LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro
SAU PRIN POSTA LA ADRESA BD. TOMIS NR 51,
ETAJ 2, CAM 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE
URBANA SAU VOR FI DEPUSE LA REGISTRATURA PMC,
LA CENTRUL INFORMARE CETATENI DIN INCINTA CITY
PARK MALL, B.D ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C.



SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA,
BD.TOMIS NR 51, SALA REMUS OPREANU, IN DATA DE 11.02.2026 ORA 11.00.

COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE
OPINII/OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL/ELABORATORUL VA ARGUMENTA (NE)PRELUAREA OPINIILOR,
OBSERVATIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVATIILE PRIMITE VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU
E-MAIL DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA .

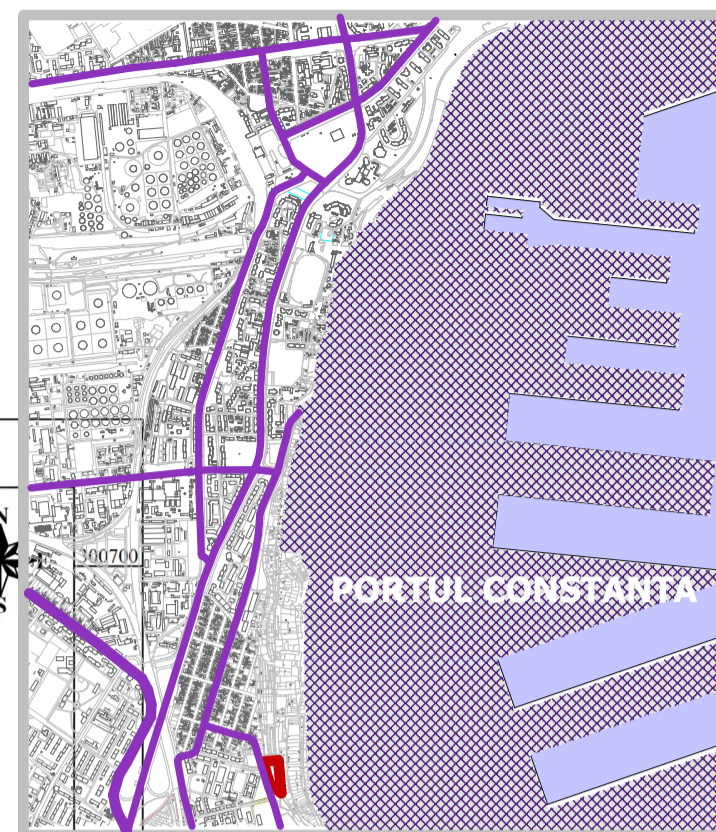
PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSP. GEORGIANA TERCUIU, ADRESA :
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA B-DUL TOMIS NR 51, ETAJ 2, CAM 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA
DATE DE CONTACT ELABORATOR: mirelacameliarusu@yahoo.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI, CONFORM
HCLM NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI
IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA:

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR- CONSULTARE DOCUMENTATIEI: 26.01.2026 - 20.02.2026
- DEBATEREA PUBLICA: 11.02.2026 ORA 11.00
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 21.02.2026 - 02.03.2026

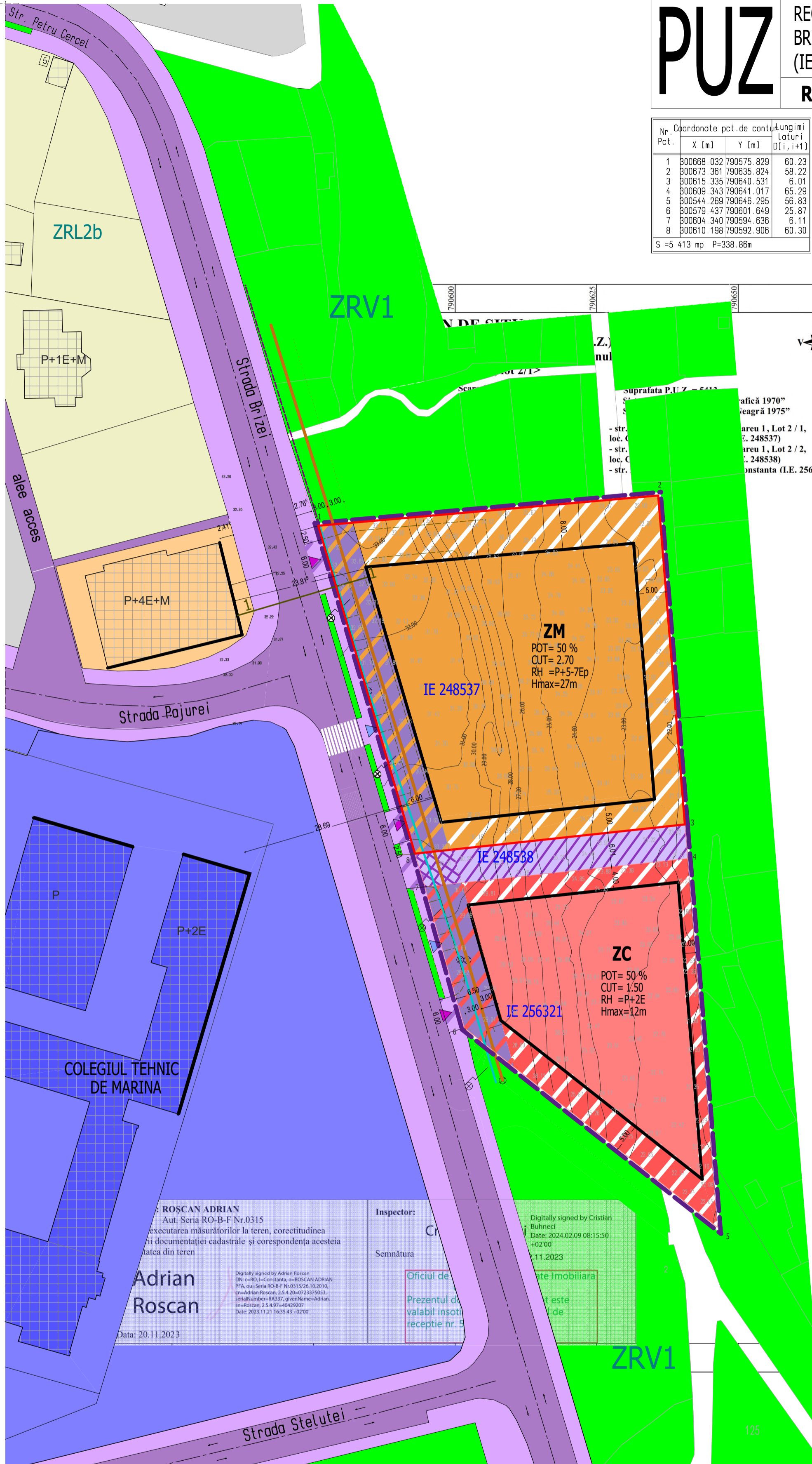
Nr. Pct.	Coordonate pct. de cont.	lungimi Loturi D(i, i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	800668.032	790575.829	60.23
2	800673.361	790635.824	58.22
3	800615.335	790640.531	6.01
4	800609.343	790641.017	65.29
5	800544.269	790646.295	56.83
6	800579.437	790601.649	25.87
7	800604.340	790594.636	6.11
8	800610.198	790592.906	60.30

S = 5 413 mp P = 338.86m



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE CF. AV OPORT. (S = 0.54 ha)
- LIMITA TERENULUI DETINUT DE FLORISTEAN VASILE SI CHIRANESCU DRAGOS-CRISTIAN
- ZONE DE REGLEMENTARE
- LOCUINTE COLECTIVE RH P+4-5E
- ZONA MIXTA RH P+5-7epartial
- ZONA COMERT SI SERVICII RH P+2E
- ZONA INVATAMANT
- SPATII VERZI DIN ZONA ZRV1a
- SPATII VERZI AMENAJATE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- PIETONAL / OCAZIONAL CAROSABIL
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL
- AMENAJARI ACESE CAROSABILE LOTURI
- LIMITA EDIFICABIL
- ZONA NONEDIFICANDI (SPATII PLANTATE, CIRC. PIETONALE, RAMPE ACCES, LOCURI DE JOACA ETC)
- ZONA NONEDIFICANDI DESTINATA ACESELOR CAROSABILE, PARCAJELOR
- CONDUCTA MENAJERA/CONDUCTA PLUVIAL/ LIMITA ZONA PROTECTIE CONDUCTA
- RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE PARCELEI



COLEGIUL TEHNIC DE MARINA

ROȘCAN ADRIAN
Aut. Seria RO-B-F Nr.0315
Data: 20.11.2023

Inspector:
Semnătura

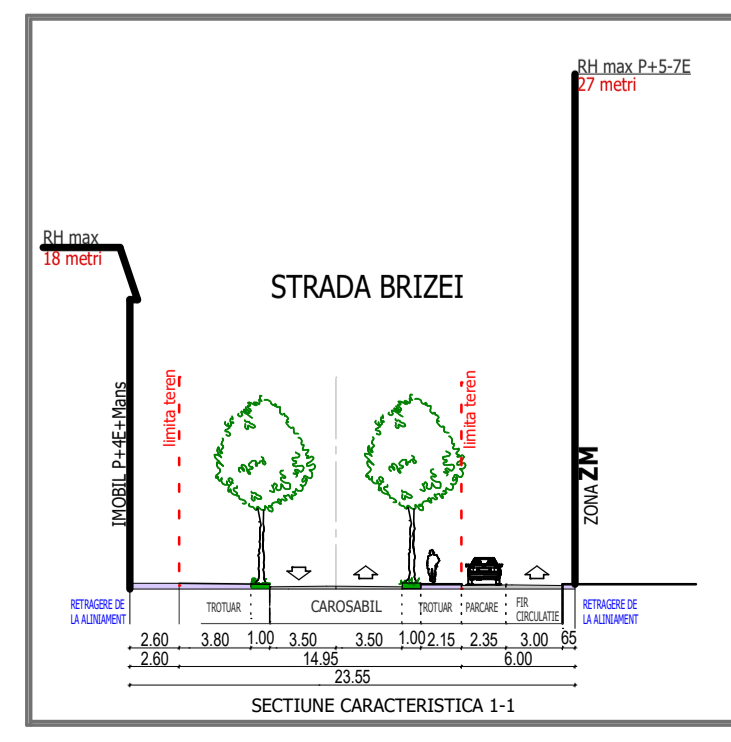
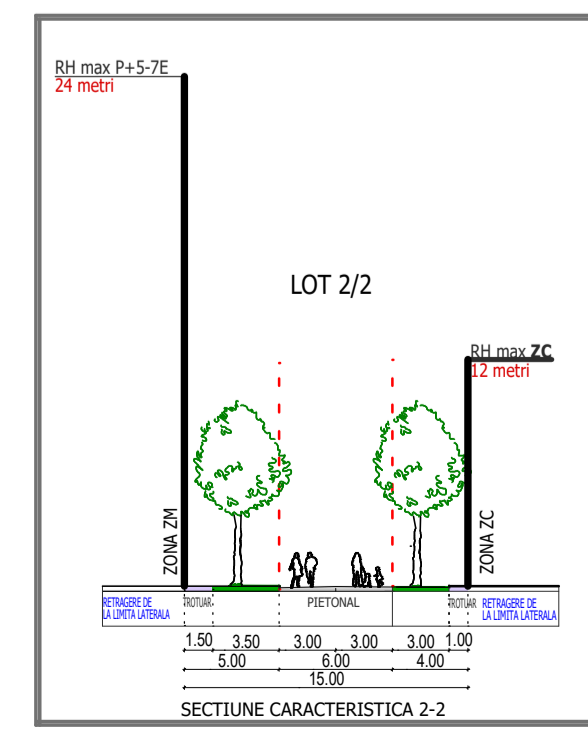
Digitally signed by Cristian Buhnesi
Date: 2024.02.09 08:15:50 +02'00'

FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZONA MIXTA	-	0.00	1575	29.10
ZONA COMERT PROXIMITATE SI SERVICII	-	0.00	975	18.01
CIRCULATII CAROSABILE SI PARCAJE	-	0.00	638	11.79
CIRCULATII PIETONALE	-	0.00	687	12.69
SPATII PLANTATE	-	0.00	1538	28.41*
VEGETATIE SPONTANA	1955	36.11	-	0.00
TEREN LIBER	3174	58.65	-	0.00
TOTAL ZONA STUDIATA	5413	100.00	5413	100.00

* PROCENTUL SPATIILOR PLANTATE ESTE 30% IN FIECARE ZONA DE REGLEMENTARE ZM SI ZC, CU EXCEPTIA ZONEI LOTULUI 2/2 (S = 284 MP), REZERVAT CIRCULATII PIETONALE (1538MP = 30% DIN SUPRAF 5129 MP)

FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
LOCUINTE, SERVICII, COMERT	-	0.00	1575	49.63
CIRCULATII AUTO SI PARCAJE	-	0.00	400	12.60
CIRCULATII PIETONALE	-	0.00	215	6.77
SPATII PLANTATE	-	0.00	952	30.00
LOC DE JOACA	-	0.00	32	1.00
TEREN LIBER	3174	100.00	-	0.00
TOTAL LOT 2/1, CAREUL 18 (IE 248537)	3174	100.00	3174	100.00

REGLEMENTARI
REGIM TEHNIC: Zona studiata: S = 5413 MP
Conform PUG CONSTANTA, suprafata de 3174 mp detinuta de FLORISTEAN VASILE si CHIRANESCU DRAGOS-CRISTIAN se afla in intravilanul localitatii CONSTANTA, teren fara reglementari urbanistice conform Deciziei civile nr 2348/2022.
Se propune crearea urmatoarelor subzone de reglementare:
ZM - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR COLECTIVE, SPATIILOR COMERCIALE, SERVICIILOR
POT max. = 50 %
CUT max. = 2,7
R h max. = 27 M
ZC - SUBZONA COMERT DE PROXIMITATE SI SERVICII
POT max. = 50 %
CUT max. = 1.5
R h max. = 12 M
LOT 2/2 - CIRCULATII PIETONALE



ARH. CAMELIA RUSU
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

Denumirea: REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN, STRADA BRIZEI INTERSECȚIE CU STRADA PAJUREI, CAREUL 18 LOT 2/1 (IE 248537), IN BAZA DECIZIEI CIVILE NR. 2348/2022	Proiect nr. 6/2023
Localitatea: CONSTANTA, STR. BRIZEI, CAREUL 18, LOT 2/1	
Beneficiar: FLORISTEAN VASILE SI CHIRANESCU DRAGOS	
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL	Scara: 1/500
Data: 02.2024	
Planșa: P2	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Articolul 1 – Rolul RLU (Regulamentului Local de urbanism)

- 1) **Regulamentul local de urbanism**, aferent Planului urbanistic zonal reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el cuprinzand si detaliind reglementarile din PUZ.
Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.
- 2) **Regulamentul Local de urbanism** stabileste, in aplicarea legii, modul de concret de utilizare a terenurilor precum si conditiile de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite si amenajarilor.
- 3) **Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism** aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplica, in cazul de fata, la terenul cu o suprafata de **5413mp**. Parcela ce a generat PUZ are suprafata de 3174 mp este identificat cu numarul cadastral 248537, este proprietatea domnilor FLORISTEAN VASILE si CHIRANESCU DRAGOS si este situat in zona intravilana a municipiului Constanta. Amplasamentul studiat face parte din UTR 10.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

Legislatie in domeniul urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul”, modificata si completata inclusiv prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 7/2011, in vigoare incepand de la data de 11.02.2011, in continuare numita „Legea 350/2001”;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea I – Retele de transport”, in vigoare incepand de la data de 29.09.2006, in continuare numita „PATN – Retele de transport”;
- „Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a II-a – Apa”, modificata prin Legea nr. 20/2006 in vigoare incepand de la data de 27.01.2006, in continuare numita „PATN – Apa”;
- „Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a III-a – Zone protejate”, in vigoare incepand de la data de 15.04.2000, in continuare numita „PATN – Zone protejate”;
- „Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a IV-a – Reteaua de localitati”, modificata si completata inclusiv prin Legea nr. 106/2010 in vigoare incepand de la data de 10.06.2010, in continuare numita „PATN – Reteaua de localitati”;
- „Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural”, in vigoare incepand de la data de 17.11.2001, in continuare numita „PATN – Zone de risc natural”;

PUZ REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN STRADA BRIZEI INTERSECTIE CU STRADA PAJUREI, CAREUL 18, LOTUL 2/1 IN BAZA DECIZIEI CIVILE 2348/2022

- Ordinului M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, in vigoare incepand de la data de 24.04.2000, in continuare numit „Metodologia RLU;
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – PUZ ;
- Ordinul MLP, MI, MAN, SRI nr. 4/M30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea „Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor”, in vigoare incepand de la data de 10.12.1995, in continuare numit „Ordin comun MLP/MI/MAN/SRI”;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea „Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism”, in vigoare incepand de la data de 19.01.2011, in continuare numit „Metodologia de informare si consultare a publicului;
- Hotararea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism”, completat inclusiv prin Hotararea Guvernului nr. 490/2011, in vigoare incepand de la data de 24.05.2011, in continuare numita „RGU” si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;

Legislatie in domeniul energiei:

- „Legea nr. 13/2007 energiei electrice”, modificata si completata inclusiv de Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 172/2008, in vigoare incepand de la data de 25.11.2008, in continuare numit „Legea energiei electrice”;
- „Legea nr. 210/2010 privind unele masuri prealabile lucrarilor de constructie de retele de transport si de distributie a energiei electrice”, in vigoare incepand de la data de 21.10.2010, in continuare numita „Legea 210/2010”;
- Ordinul A.N.R.E. nr. 4/2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, modificate si completate de Ordinul nr. 49/2007, in vigoare incepand de la data de 18.12.2007, in continuare numit „Ordin ANRE privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta”.

Legislatie in domeniul constructiilor:

- *Codul Civil al Romaniei, in vigoare incepand de la data de 1.10.2011, in continuare numit „Noul Cod Civil”;*
- *„Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii”, cu modificarile si completarile ulterioare, in continuare numita „Legea 50/1991”;*
- *„Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii”, modificata si completata inclusiv prin Legea nr. 123/2007, in vigoare incepand de la data de 12.05.2007, in continuare numita „Legea 10/1995”;*
- *Ordinul M.D.R.T. nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, in vigoare incepand de la data de 23.12.2009, in continuare numit „Norme metodologice la Legea 50/1991”;*

Alte legi:

- *Legea 18/1991 a fondului funciar (republicata);*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;*
- *Legea nr. 69/1991 privind administratia publica locala (republicata in 1996, cu modificarile ulterioare);*
- *Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;*
- *Legea 137/1995 privind protectia mediului (modificata prin Legea nr. 159/1999);*

PUZ REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN STRADA BRIZEI INTERSECTIE CU STRADA PAJUREI, CAREUL 18, LOTUL 2/1 IN BAZA DECIZIEI CIVILE 2348/2022

- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;*
- *Legea 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.*

3. DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din:

- Lotul nr 2/1 din Careul 18, situat pe Strada Brizei, identificat cu IE 248537, amplasat in zona intersectiei cu strada Pajurei, marcat in plansa de Reglementari urbanistice aferenta documentatiei.
- Lotul nr 2/2 din Careul 18, situat pe Strada Brizei, identificat cu IE 248538, amplasat la sud fata de Lotul 2/1, reprezentand cale acces, conform actului de dezmembrare autentificat sub nr 4178/2018;
- Terenul identificat cu IE 256321, in suprafata de 1955 mp, apartinand domeniului public al municipiului Constanta.

Terenul reglementat de prezenta documentatie are forma unui trapez si o suprafata conventionala (S_{PUZ}) de 5413 m². Suprafata studiata PUZ este egala cu suprafata reglementata PUZ.

Zona studiata de Planul Urbanistic Zonal are urmatoarele vecinatati:

- NORD – teren apartinand municipiului Constanta;
- EST - teren apartinand municipiului Constanta;
- SUD - teren apartinand municipiului Constanta.
- VEST – strada Brizei;

Prezentul PUZ propune reglementarea urbanistica a terenului identificat cu IE 248537, ca urmare a Deciziei Civile 2348/ 2022.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

Articolul 3 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic.

Vegetatia spontana pe teritoriul Municipiului Constanta se incadreaza in categoria de vegetatie corespunzatoare stepii semiaride, cu unele variatiuni caracteristice diferitelor unitati geomorfologice de pe acest teritoriu.

Teritoriul este lipsit de spatii verzi amenajate. Singurii arbori inalti sunt cei de aliniament situati de-a lungul Strazii Brizei.

Articolul 4 - Zone construite protejate

In zona nu exista cladiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu. In zona de studiu nu exista constructii. Pe terenurile adiacente zonei de studio, situate in frontul vestic al strazii Brizei se afla un bloc de locuinte colective cu regim de inaltime

PUZ REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN STRADA BRIZEI INTERSECTIE CU STRADA PAJUREI, CAREUL 18, LOTUL 2/1 IN BAZA DECIZIEI CIVILE 2348/2022

D+P+4E+M, locuinte individuale P+1E si cladirile Colegiului Tehnic de Marina, cladiri fara valoare de patrimoniu si care nu sunt monumente istorice.

Starea constructiilor mentionate mai sus este buna.

Zona este strabatuta de conductele de canalizare menajera si canalizare a apelor pluviale, relative dispuse parallel cu traseul strazii Brizei, fata de care este delimitata o zona de siguranta si protectie, evidentiata in Plansa de Reglementari.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

Articolul 5 - Expunerea la riscuri naturale

In autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, se va tine seama de posibila existenta a urmatoarelor riscuri naturale: cutremure, ploi torentiale.

In sondajele de penetrare dinamica super grea DSPH1-DSPH6 realizate s-au intalnit soluri coezive (umplutura, loess, argila prafoasa si argila) si soluri necoezive (argila cu concretiuni calcaroase si orizontul de blocuri de calcar in interstitii argiloase.

Calcululele de stabilitate au fost efectuate utilizand programe de calcul pe baza metodei Bishop, in varianta cu optimizarea suprafetei de alunecare.

Luand in considerare coeficientii de stabilitate rezultati – care se regasesc in raportul complet, generat de acest studiu – putem observa ca stabilitatea versantului in zona cercetata este asigurata in varianta teren saturat si la producerea unui seism.

Pentru mentinerea stabilitatii versantului se recomanda urmatoarele:

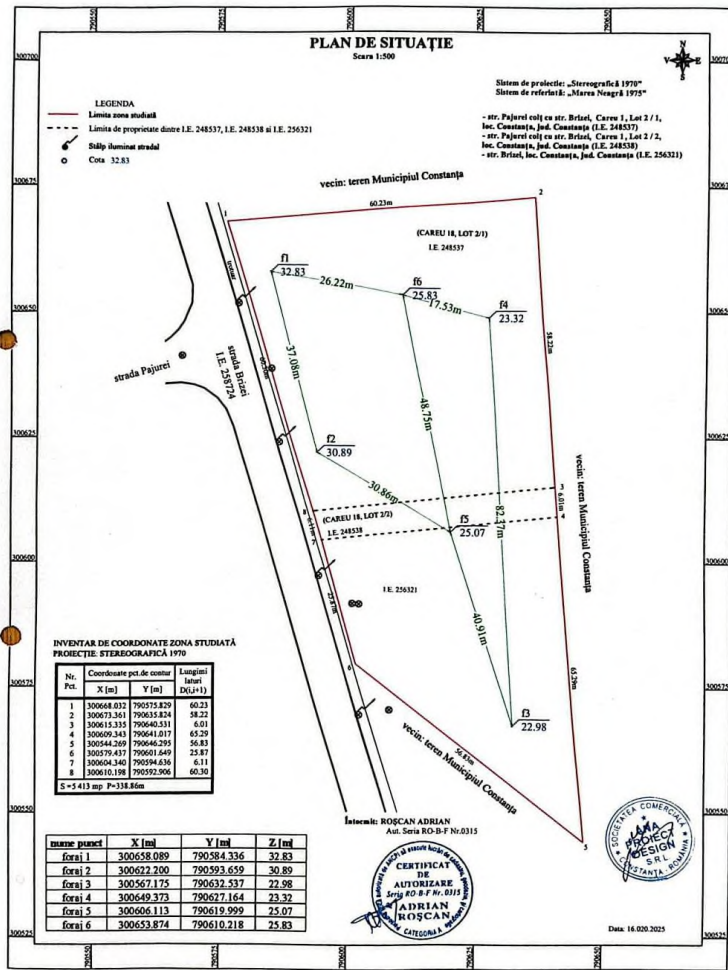
In zona profilului DSPH1-DSPH6-DSPH4

- Indepartarea stratului de loess si executia sapaturii pana la cota +22,00m RMB (zona DSPH 4)
- Executia a cel putin 3 subsoluri, (de la cota DSPH 1) pentru a depasi zona de rupere a falezei, care apare in planurile anexate;
- La executie nu se vor folosi metode de lucru care produc vibratii, socuri;
- Depozitarea corecta a materialului rezultat din excavatii, care poate constitui, prin supraincarcare, un factor de instabilitate in timp;
- Reabilitarea sistemului de drenaj din zona, pentru eliminarea rapida a apelor provenite din ploi sau topirea zapezilor;

In zona profilului DSPH2-DSPH5-DSPH3, faleza nu prezinta fenomene de alunecare

- pentru constructiile proiectate se vor adapta solutiile de fundare atat directe cat si indirecte, in functie de regimul de inaltime al constructiilor.
- La executie nu se vor folosi metode de lucru care produc vibratii, socuri;
- Depozitarea corecta a materialului rezultat din excavatii, care poate constitui, prin supraincarcare, un factor de instabilitate in timp;
- Reabilitarea sistemului de drenaj din zona, pentru eliminarea rapida a apelor provenite din ploi sau topirea zapezilor;

PUZ REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN STRADA BRIZEI INTERSECȚIE CU STRADA PAJUREI, CAREUL 18, LOTUL 2/1 IN BAZA DECIZIEI CIVILE 2348/2022



Articolul 6 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, a căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Astfel în amplasarea noilor obiective se vor respecta prevederile legale în vigoare.

Articolul 7 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

În interiorul amplasamentului nu există rețele supraterane de energie electrică, după cum este precizat în avizul de amplasament favorabil emis de E-Distributie Dobrogea nr. 18865930/03.01.2024.

Pe strada Brizei există conductă de canalizare menajeră Ø 300 mm AZB, conductă pluvială DN 600mm B, conform aviz emis de SC RAJA SA cu nr. 4395/2024

Zona dispune de conductă de distribuție a gazelor naturale RP 110 mm.

Construcțiile propuse se va racorda la rețelele de utilități existente, respectând retragerile impuse de detinatorii rețelelor.

Articolul 8 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor propuse si functiunea dominanta a zonei.

Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa "Reglementari urbanistice". Astfel, functiunea nou propusa pentru terenul carea a generat PUZ este de zona mixta cuprinzand locuinte colective, spatii comerciale, birouri si servicii, spatii pentru sanatate. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

Articolul 9 - Procentul de ocupare a terenului

In cazul prezentului regulament, POT si CUT se stabilesc astfel:

- pentru zona **ZM** - ZONA MIXTA, se prevede

POT maxim de 50% si **CUT maxim 2,70** ;

- pentru zona **ZC** - ZONA COMERT DE PROXIMITATE SI SERVICII, se prevede

POT maxim de 50% si **CUT maxim 1,50** ;

Articolul 10 - Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Articolul 11 - Orientarea fata de punctele cardinale si respectarea normelor de insorire conform OMS

Se va respecta insorirea constructiilor conform normelor OMS in vigoare.

Articolul 12 - Amplasarea fata de drumuri publice

Cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse (strazi principale, secundare), cu respectarea profilelor strazilor. Astfel, fata de strada Brizei se vor respecta retragerile din plansa reglementari, dar nu mai putin 3 metri de la conducta menajera D 300 mm AZB. In situatia devierii conductelor menajera si pluviala, retragerea constructiilor fata de strada Brizei se va calcula la 3 metri fata de noul traseu al conductei celei mai apropiate de limitele la strada ale terenurilor.

o Drum principal – strada Brizei conform O.G. 43/1997

Zona de protectie a strazii brizei

- Artera de categoria a III-a cu carosabil de 7.0 m si trotuare laterale de 2,0-4,0 metri cu plantatii de aliniament;

Zona de siguranta a strazii Brizei

Conform O.G. nr. 43/1997 zonele de siguranta ale drumurilor masurate de la limita exterioara a amprizei drumului, au urmatoarele valori:

- Drum situat la nivelul terenului – 1.5m de la marginea exterioara a santurilor;
- Drum in rambleu – 2m de la piciorul taluzului;

Articolul 13 - Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR

In zona studiata nu exista linii de cale ferata administrate de SNCFR.

Articolul 14 - Amplasarea fata de aliniament

Constructiile propuse se vor amplasa cu respectarea retragerilor fata de aliniamentul terenurilor la strada Brizei, prevazute in Plansa de Reglementari, asigurand simultan zona de protectie a conductei menajere, de minim 3 metri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Articolul 15 - Accese carosabile

Numarul si configuratia acceselor se determina in cadrul zonei studiate conform anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism - RGU si conform HCL 113/2017 pentru aprobarea numarului minim de locuri de parcare, cu modificarile ulterioare.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport este obligatorie. Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Din strada Brizei se vor realiza 2 accese auto, cu latimea de 6 metri fiecare, catre terenul care a generat PUZ.

Accesele auto si pietonale sunt marcate simbolic cu sageata. Atat accesul auto cat si cel pietonal se pot realiza **pe toata latura** marcata cu sageata de acces./ac

Articolul 17 - Accese pietonale

Se vor prevedea trotuare de acces pana la constructiile propuse, cu legatura din strada Brizei. Fiecare lot va avea prevazut cel putin un acces pietonal marcat in plansa de Reglementari Urbanistice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

Articolul 18 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Toate constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice, conform specificului si necesitatilor functiunilor respective.

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

Articolul 19 - Parcelarea

Parcela identificata cu IE 248537 are forma unui trapez. Datorita configuratiei terenului si considerentelor geotehnice, se admite parcelarea in loturi, cu front la strada de min 25 metri liniari.

Articolul 20 - Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime propus va fi max P+5-7E retras, cu retrageri succesive ale ultimelor 3 niveluri, cu inaltimea maxima dupa cum urmeaza:

- Rh max = 27 m

Numarul de subsoluri nu se normeaza.

Articolul 21 - Aspectul exterior al constructiilor

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunilor fiecarei constructii. Culorile admise sunt alb, bej, gri deschis, albastru deschis, terra cota, care pot prezenta accente de culoare rezultate din tonuri mai inchise ale acelorasi culori.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri.

Articolul 22 – Parcaje

Conform RGU aprobat prin HGR nr. 525/27.06.1996, vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii.

Se va respecta HCL 113/2017 – privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu modificarile si completarile ulterioare.

Articolul 23 - Spatii verzi si plantate

*Conform RGU aprobat prin HGR nr. 525/27.06.1996, Anexa 6, pentru constructiile cu destinatia de locuinte colective se vor prevedea **spatii verzi** si aliniamente cu rol de protectie, in suprafata **minima de 30%** din suprafata totala a terenului, conf. Deciziei etapei de incadrare nr 25/2024*

Spatiile verzi propuse prin aceasta documentatie vor fi de 4 tipuri:

- Spatii verzi tip gradina – acestea se vor amenaja, astfel incat sa acopere suprafata minima necesara de 25% din suprafata terenului (cu exceptia lotului 2/2); acestea vor cuprinde arbori si arbusti din toate cele 4 anotimpuri, a caror udare si intretinere se va realiza cu ajutorul unei instalatii automate pentru irigat prevazuta pe teren;
 - Grupa arborilor ornamentali FOIOASE, artar japonez, paltin de camp, arbore de matase, mesteacan, mesteacan pendul, castanul, carpen, magnolia, platan, prunus ornamental, salcam, salcie, tei, , stejar, salcam etc.
 - Arbori ornamentali grupa conifere : brad, cedru, molid, pin, zambru, duglas, chiparos, tisa etc.

PUZ REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN STRADA BRIZEI INTERSECTIE CU STRADA PAJUREI, CAREUL 18, LOTUL 2/1 IN BAZA DECIZIEI CIVILE 2348/2022

- Arbusti ornamentali grupa foliase: azalee de gradina, dracila, buxus, trompetica, clemantita, ilex, lemn cainesc, iasomie, piracanta, liliac, soc, glicina, etc.
 - Arbusti ornamentali grupa conifere : chiparos, ienupar, tuia, etc.
 - Grupa pomi fructiferi si vita de vie: toate soiurile de mar, par, gutui, cires, visin, smochin, alun, etc.
 - Grupa florilor anuale, bienale si perene: hortensie, sunatoare, menta, lavanda, busuioc, cimbru, primula, begonie, salvie, "nu ma uita", etc.
- Spatiu verde de tip gard viu : va dubla in proportie de minimum 50% imprejmuirea propusa, la partea posterioara a terenului.
 - O suprafata de 50 mp in jardiniere, pe parapetul balcoanelor si ferestrelor (plante cu flori: fucsia, petunii, craite, crizanteme);
 - O suprafata de 210 mp in jardiniere, pe terasele ultimelor nivele

Articolul 24 – Imprejmuiri

Spre strada Brizei sunt permise exclusiv imprejmuiri cu gard viu si montarea de bariere auto sau bolarzi retractabili. Pe limitele laterale ale parcelei se vor realiza imprejmuiri opace sau transparente din materiale durabile; Inaltimea gardurilor va fi de maxim 2.20 metri. Imprejmuirea loturilor nu este obligatorie.

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

In cadrul zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal au fost propuse urmatoarele unitati functionale:

ZM – SUBZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME Rh MAX = 3S+P+5-7Epartial

ZC – SUBZONA COMERCIALA DESTINATA COMERTULUI DE PROXIMITATE SI SERVICIILOR, CU REGIM DE INALTIME Rh MAX = S+P+2E

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Suprafata studiata pentru realizarea lucrarilor propuse se incadreaza in unitatea teritoriala de referinta UTR 10, ponderea functiunilor in zona fiind: ZM- 3174 mp, ZC – 1955 si teren rezervat accesului la loturile 6-7 -284 mp.

Prin prezentul regulament se detaliaza cele doua subzone propuse pentru stabilirea reglementarilor urbanistice ale terenurilor detinute de domnii FLORISTEAN VASILE si CHIRANESCU DRAGOS-CRISTIAN, precum si a terenului apartinand municipiului Constanta.

V. Unitati teritoriale de referinta

ZM – ZONA MIXTA Suprafata = 3174 mp

SECTINUEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective
- comert;
- spatii pentru sanatate, inclusiv recuperare medicala
- servicii (de exemplu: sedii administrative, servicii juridice si de contabilitate, servicii de management, servicii de publicitate, servicii de rezervare si de asistenta turistica, servicii de editare, servicii de inchiriere si leasing, servicii din domeniul tehnologiei informatiei;
- spatii pentru sport;
- amenajari pentru accese, parcaje, constructii tehnico-edilitare, spatii verzi amenajate ca gradini de fatada

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestora;
- se admite realizarea locuintelor in proportie de minim 40% din suprafata construita desfasurata, localizate la nivelele superioare ale constructiei, cu conditia asigurarii numarului de locuri de parcare pentru toate functiunile propuse, in limita parcelei, conform HCL 113/2017 cu modificarile ulterioare ;
- se admite alocarea unor suprafete construite in nivelele de subsol, pentru alte functiuni decat cea de parcare a autoturismelor cu conditia asigurarii numarului de locuri de parcare pentru toate functiunile propuse, in limita amplasamentului, conform HCL 113/2017 cu modificarile ulterioare ;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

se interzic urmatoarele utilizari:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul pierderii atractivitatii zonei pentru investitori;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- alte tipuri de functiuni care nu au fost mentionate la articolele 1 si 2;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CONSTRUCTIILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

se vor mentine parcele de teren avand suprafata minima de 1000 mp si un front la strada de minim 25.0 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se va asigura o retragere a cladirilor de 6 metri de la aliniamentul terenului la strada Brizei, dar nu mai putin de 3 metri de la conducta menajera O 300 mm AZB, al carei traseu va fi determinat prin puncte de ridicare topo, in prezenta reprezentantilor RAJA. Sunt admise console, bowindouri, balcoane care sa depaseasca limita edificabilului, cu conditia ca distanta dintre cota inferioara a acestora si cota terenului amenajat sa fie mai mare de 4.00 metri.

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

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a lotului la o distanta de cel putin 5 metri ; Se va asigura o retragere de minim 5 metri fata de limita laterala sudica. Retragerea fata de limita laterala dinspre nord va fi de minim 8 metri. Este permisa reducerea fata de limita nordica pana la minim 6 metri in cazul dezmembrarii in parcele de minim 1000 mp, cu front la strada de minim 25 metri liniari. si fata de limita laterala dinspre sud va fi de minim 5 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Pe parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire, daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasite. Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele ; Aceasta distanta se poate reduce daca se argumenteaza printr-un studiu de insorire faptul ca este asigurata insorirea tuturor incaperilor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr 119/2014, pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica, privind mediul de viata al populatiei - actualizat

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica; accesul va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor; latimea accesului carosabil nu va fi mai mica de 6.0 metri;

In cazul in care accesul auto este asigurat dintr-o bretea paralela cu strada Brizei, latimea acesteia va fi de 3 metri, avand sens unic si un singur fir de circulatie.

Se va asigura accesul pe teren al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere

PUZ REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN STRADA BRIZEI INTERSECTIE CU STRADA PAJUREI, CAREUL 18, LOTUL 2/1 IN BAZA DECIZIEI CIVILE 2348/2022

accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladirile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

Caile destinate circulatiei auto vor fi dimensionate tinand seama de gabaritul mijloacelor de transport care au acces in incinta.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei;
Locurile de parcare necesare functiunilor propuse vor fi asigurate in limitele proprietatii, fara afectarea domeniului public sau a proprietatilor invecinate, cu respectarea HCL 113/2017, privind aprobarea Regulamentului de asigurarea a numarului minim de locuri de parcare, cu modificarile ulterioare.

parcaje amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 5 locuri de parcare si vor fi separate de circulatiile publice prin gard viu de 0.60 - 0.80 metri inaltime;
in cazul in care locurile de parcare normate nu se pot asigura in limitele parcelei, se va demonstra amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

$RH = P + 5 - 7E_{\text{partial}}$

H max = 27.0 metri de la cota trotuarului strazii Brizei

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice;
Constructiile vor fi prevazute cu acoperis tip terasa ; terasele vizibile de pe inaltimele inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 25% din suprafata ultimului nivel;
Se interzice folosirea unor materiale de calitate slaba, a finisajelor in culori saturate, stridente, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate.
Este interzisa crearea de calcane vizibile din circulatiile publice;
Consolele nu vor depasi suprafata edificabila rezultata prin aplicarea retragerilor de la limitele laterale si de la limita posterioara a terenurilor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

PUZ REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN STRADA BRIZEI INTERSECTIE CU STRADA PAJUREI, CAREUL 18, LOTUL 2/1 IN BAZA DECIZIEI CIVILE 2348/2022

- Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate ;
- Incintele vor fi prevazute cu instalatie pentru iluminatul nocturn.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatii plantate calculate conf HGR 525/1995 se vor realiza atat la sol cat si pe terasele constructiei propuse;
- spatiile libere, vizibile din circulatii publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- pentru realizarea platformelor amenajate ca parcuri la nivelul solului se va prefera folosirea dalelor inierbate; fiecare 2,0 metri patrati de loc de parcare sau platforma realizate din dale inierbate se va lua in calcul ca fiind egal cu 1 mp de spatiu verde
- in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 2 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Intretinerea spatiilor verzi revine proprietarilor.
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, alei pietonale, platforme;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- Nu este permisa realizarea de imprejmuiuri spre Strada Brizei.
- Separarea platformelor destinate parcarii de circulatiile publice adiacente se va face prin gard viu
- Imprejmuirile de pe laturile laterale si posterioare ale terenului studiat, vor avea inaltimea de maxim 2.20 m si vor fi realizate din materiale durabile, care sa permita vederea;
- imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;

SECTIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = \frac{mp\ AC}{mp\ teren} * 100$)

POT maxim = 50 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = \frac{mp\ ADC}{mp\ teren}$)

CUT maxim = 2.70

Suprafata construita a subsolurilor nu va fi inclusa in calculul coeficientului de utilizare a terenului

PUZ REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN STRADA BRIZEI INTERSECTIE CU STRADA PAJUREI, CAREUL 18, LOTUL 2/1 IN BAZA DECIZIEI CIVILE 2348/2022

ZC – SUBZONA COMERTULUI DE PROXIMITATE SI SERVICIILOR
Suprafata = 1955 mp

SECTINUEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- spatii comerciale
- piata agroalimentara
- laboratoare de cofetarie, patiserie;
- atelier de croitorie, broderie, tricotaj;
- spatii pentru alimentatie publica (cafenea, ceainarie, catering)
- panouri publicitare:
- amenajari pentru accese, parcaje, constructii tehnico-edilitare, spatii verzi amenajate ca gradini de fatada.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite organizarea unor targuri ocazionale pentru produsele specifice fiecarui sezon (decoratiuni de craciun, martisoare, artizanat);

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

se interzic urmatoarele utilizari:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul pierderii atractivitatii zonei pentru investitori;
- activitati incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- alte tipuri de functiuni care nu au fost mentionate la articolele 1 si 2;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CONSTRUCTIILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

se vor mentine parcele de teren avand suprafata minima de 1000 mp si un front la strada de minim 25.0 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se va asigura o retragere a cladirilor de 6,5 metri de la aliniamentul terenului la strada Brizei, dar nu mai putin de 3 metri de la conducta menajera O 300 mm AZB.

PUZ REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN STRADA BRIZEI INTERSECTIE CU STRADA PAJUREI, CAREUL 18, LOTUL 2/1 IN BAZA DECIZIEI CIVILE 2348/2022

Sunt admise console, care sa depaseasca limita edificabilului, cu conditia ca distanta dintre cota inferioara a acestora si cota terenului amenajat sa fie mai mare de 4.00 metri.

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

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a lotului la o distanta de cel putin 2 metri ;

Retragerea fata de limita laterala dinspre nord va fi de minim 4 metri, si fata de limita laterala dinspre sud va fi de minim 5 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta dintre constructii va fi egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele ; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi pentru activitati care necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica; accesul va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;

In cazul in care accesul auto este asigurat dintr-o bretea paralela cu strada Brizei, latimea acesteia va fi de 3 metri, avand sens unic si un singur fir de circulatie.

Se va asigura accesul pe teren al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;

in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladirile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

Caile destinate circulatiei auto vor fi dimensionate tinand seama de gabaritul mijloacelor de transport care au acces in incinta

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei;

Locurile de parcare necesare functiunilor propuse vor fi asigurate in limitele terenului, fara afectarea domeniului public sau a proprietatilor invecinate, cu respectarea HCL 113/2017, privind aprobarea Regulamentului de asigurarea a numarului minim de locuri de parcare . Parcajele amenajate la sol vor fi separate de circulatiile publice prin gard viu de 0.60 - 0.80 metri inaltime;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

$RH = P + 2E$

H max = 12.0 metri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice;
Constructiile vor fi prevazute cu acoperis tip terasa ; terasele vizibile de pe inaltimile inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 25% din suprafata ultimului nivel;
Este interzisa crearea de calcane vizibile din circulatiile publice;
Consolele nu vor depasi suprafata edificabila rezultata prin aplicarea retragerilor de la limitele laterale si de la limita posterioara a terenurilor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate ;
- Incintele vor fi prevazute cu instalatie pentru iluminatul nocturn.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatii plantate calculate conf HGR 525/1995 se vor realiza atat la sol;
- spatiile libere, vizibile din circulatii publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pentru realizarea platformelor amenajate ca parcuri la nivelul solului se va prefera folosirea dalelor inierbate; fiecare 2,0 metri patrati de loc de parcare sau platforma realizate din dale inierbate se va lua in calcul ca fiind egal cu 1 mp de spatiu verde ;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Intretinerea spatiilor verzi revine proprietarilor.
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, alei pietonale, platforme;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- Nu este permisa realizarea de imprejmuiri spre Strada Brizei.
- Separarea platformelor destinate parcarii de circulatiile publice adiacente se va face prin gard viu
- Imprejmuirile de pe laturile laterale si posterioare ale terenului studiat, vor avea inaltimea de maxim 2.20 m si vor fi realizate din materiale durabile, care sa permita vederea;
- imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;

SECTIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PUZ REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN STRADA BRIZEI INTERSECTIE CU STRADA PAJUREI, CAREUL 18, LOTUL 2/1 IN BAZA DECIZIEI CIVILE 2348/2022

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
($POT = mpAC!mp \text{ teren} * 100$)

POT maxim = 50 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
($CUT = mp ADC Imp \text{ teren}$)

CUT maxim = 1.50

Intocmit,

Arh. Camelia Rusu