



S.C TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

PLAN URBANISTIC ZONAL
„ELABORARE PUZ PARCELA A407/30”
ZONA VALU TRAIAN
JUDETUL CONSTANTA

FAZA : **P.U.Z.**

SPECIALITATEA: **URBANISM**

DATA:**IULIE 2015**



S.C. TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

P U Z

DENUMIRE PROIECT: **ELABORARE PUZ PARCELA A407/30**

No. PROIECT: **20/2016**

FAZA DE PROIECTARE: **PUZ**

SPECIALITATEA: **URBANISM**

AMPLASAMENTUL: **LOCALIATE VALU TRAIAN – PARCELA 407/30**

BENEFICIAR: **MARIUS MUSCA-NICU SI MUSCA NICOLETA, CHIRU VIRGIL SI CHIRU AURELIA**

PROIECTANT GENERAL: **SC TEMARIS ARCHITECTURAL SRL**

ef Proiect: **Arh. Crudu Gheorghe**
Proiectant Urbanism: **Arh. Crudu Gheorghe – RUR**
Desenat: **Ing. Casuneanu Marian**

DATA: Iulie 2015



S.C TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

P U Z

CON INUTUL DOCUMENTA IEI

PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOA TERE A DOCUMENTA IEI
- 1.2. SCOPUL I OBIECTIVELE LUCR RII
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE
- 1.4. METODOLOGIA DE ELABORARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLT RII

- 2.1. EVOLU IA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
- 2.3. ANALIZA SITUA IEI EXISTENTE
- 2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.5. CIRCULA II
- 2.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITAR
- 2.7. MOD DE OCUPARE A TERENULUI. BILAN TERITORIAL EXISTENT
- 2.8. ASPECTE DE ORDIN VALORIC, CALITATIV I FORMAL-VOLUMETRIC

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTIC I REGLEMENT RI

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL I PROTEC IA MEDIULUI
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULA IEI
- 3.5. DEZVOLTAREA ECHIP RII EDILITARE
- 3.6. ZONIFICAREA FUNC IONAL – REGLEMENT RI, BILAN TERITORIAL
- 3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLIC

II. REGULAMENT DE URBANISM

PIESE DESENATE

- U00. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. VALU LUI TRAIAN
- U01. ÎNCADRARE ÎN ZONA
- U02-A. SITUA IE EXISTENTA
- U02-B. SITUA IE PROPUSA
- U03. REGLEMENTARI URBANISTICE
- U04. SITUA IA JURIDICA
- A05. PLAN CIRCULA II
- A06. RE ELE TEHNICO-EDILITARE

ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 508/21.10.2015 eliberat pentru terenul studiat în PUZ



PLAN URBANISTIC ZONAL

I. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTA IEI

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ PARCELA A407/30

NO. PROIECT: 20/2016

FAZA DE PROIECTARE: FAZA I – PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENTUL: LOCALIATE VALU TRAIAN – PARCELA 407/30

BENEFICIAR: MARIUS MUSCA-NICU SI MUSCA NICOLETA, CHIRU VIRGIL SI CHIRU AURELIA

PROIECTANT GENERAL: SC TEMARIS ARCHITECTURAL SRL

EF PROIECT: ARH. CRUDU GHEORGHE

PROIECTANT URBANISM: ARH. CRUDU GHEORGHE – RUR

DESENAT: ING. CASUNEANU MARIAN

2. SCOPUL SI OBIECTIVELE LUCRARI

2.1. Scopul lucrării

P.U.Z. - Zona «Valu Traian – PARCELA A407/30» - propune parcelarea și lotizarea în faza de Plan Urbanistic Zonal a reglementărilor strategice de dezvoltare urbană stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei VALU LUI TRAIAN.

Zona supus studiului prin prezenta documentație face parte din intravilanul comunei VALU LUI TRAIAN. Amplasamentul este situat la sud de DN3, în partea de sud-est a localității. Tedin ele de evoluție a zonei indică o cerere crescând în ultimii ani de amplasare în zonă de construcții cu destinația funcțională de locuire, servicii, birouri, depozitare, mică producție.

Elaborarea documentației prezente de P.U.Z. are două deziderate majore.

Primul este de a îndeplini transpunerea în documentație de urbanism a tuturor prevederilor stabilite în tema de proiectare aprobată de beneficiar, și anume:



S.C. TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

1. valorificarea potențialului urbanistic, eficientizarea obiectivelor economice și folosirea zonei în acord cu P.U.G. VALU LUI TRAIAN;
2. asigurarea unor relații funcționale optime în teritoriul studiat și teritoriile învecinate;
3. evidențierea intervențiilor urbanistice care pot conduce la constituirea unei imagini unitare și personalizate a zonei;
4. identificarea amplasamentelor pentru echipamente și dotări;
5. evidențierea zonelor de restricție aferente rețelelor edilitare.

Toate aceste obiective urmăresc asigurarea dezvoltării durabile pe termen lung a zonei în context local și regional. **Accentul asupra dezvoltării durabile** orientează corelarea reglementărilor configurativ-spaciale privind dezvoltarea în teritoriu cu aspecte economice și sociale, dar calitatea vieții este substanțial dependentă și de protecția mediului. Astfel este necesară o abordare integrată care să încorporeze cei trei piloni ai dezvoltării durabile: creștere economică, bună stare socială și protecția mediului, într-un cadru spațial echilibrat.

Al doilea deziderat al elaborării documentației respective este de a asigura **conformitatea Planului Urbanistic Zonal, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism, cu Planul Urbanistic General al comunei VALU LUI TRAIAN, precum și cu directivele ale Uniunii Europene**, în mod special directiva privind analiza impactului planurilor și programelor asupra mediului și directivele privind habitatele.

Un element important în elaborarea documentației este **analiza implicațiilor opțiunilor de dezvoltare astfel încât să furnizeze o bază pentru dezbateri în procesul decizional**. Reglementarea dezvoltării zonei va fi concepută având la bază cele mai bune practici naționale în domeniu și va include măsuri pentru prevenirea potențialelor efecte adverse, luând în considerare particularitățile și complexitatea comunei VALU LUI TRAIAN.

Prin coroborarea aspectelor descrise mai sus au rezultat obiectivele strategice ale formulării prevederilor de reglementare a dezvoltării zonei:

- armonizarea cu P.U.G. VALU LUI TRAIAN;
-) armonizarea interesului public cu cel privat în stabilirea orientărilor de reglementare;
-) ameliorarea traficului auto și pietonal în zonă prin măsuri specifice orientate către principalele puncte de interes identificate;
-) încurajarea dezvoltării funcțiunilor în concordanță cu statutul zonei și cu teritoriile învecinate, precum și în corelare cu condițiile de piață imobiliară la momentul actual și în perspectivă;
-) eliminarea activităților nocive pentru locuitori și asigurarea posibilităților de conformare a cadrului spațial prin crearea unei imagini unitare și identitare a zonei;
-) asigurarea condițiilor, prin reglementări specifice, pentru protejarea, conservarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural;
-) asigurarea unei valorificări eficiente a infrastructurii tehnico-edilitare și identificarea zonelor ce necesită proiecte de refacere a infrastructurii prin corelarea modului de ocupare a terenului cu modul de echipare a acestuia;
-) omogenizarea și simplificarea reglementărilor zonei.

2.2. Obiectivele lucrării

Pentru atingerea scopului descris anterior, obiectivele studiului P.U.Z. s-au orientat către:

-) evaluarea și diagnoza situației existente, sintetizând determinări de ordin funcțional, spațial, tehnic, economic și social;
-) determinarea tendințelor și a potențialului de dezvoltare a zonei;
-) stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.



3. SURSE DOCUMENTARE

Documente strategice

)] Date con inute în piesele scrise i desenate ale PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL comunei VALU LUI TRAIAN,

Avize i acorduri de specialitate

)] Aviz de traseu / amplasament nr. 151212443/23.11.2015 emis de ENEL

)] Aviz mediu nr. 14482RP/07.01.2016 emis de APM Constan a

)] Aviz de principiu alimentare cu ap i canalizare nr. 185/8124/07.12.2015 emis de SC RAJA SA Constan a

4. METODOLOGIA DE ELABORARE

Documenta ia a fost elaborat pornind de la tema formulat de beneficiar, ulterior c reia au fost parcurse, în ordinea desf ur rii lor, urm toarele etape:

)] etapa de cartare i actualizare a planurilor topografice,

)] etapa de documentare privind studiile i planurile urbanistice aprobate i în vigoare în zona de studiu ,

)] etapa de analiz multicriterial a teritoriului: func ionalitate, circula ii, starea fondului construit, starea fondului vegetal, rela ii spa iale, etc.,

)] etapa de sintetizare a datelor i determinare a poten ialului de dezvoltare a zonei,

)] etapa de formulare de propuneri de reglementare urbanistic a zonei.

Prezenta documenta ia de P.U.Z. este elaborat conform Ordinului nr. 17/N/2000 al MLPAT „*Ghid privind metodologia de elaborare i con inutul –cadru al planului urbanistic zonal*” i Legii nr. 350/2001 privind urbanismul i amenajarea teritoriului.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona numită generic „Valu Traian” reprezintă o dominantă valorică de importanță națională și europeană în domeniul arheologiei, constituită ca zonă de confluență a celor trei valuri de apă rare din imediata vecinătate a cetății antice Tomis: valul mare de pământ, valul de piatră și valul mic de pământ. Întrucât una din sursele documentare¹ care atestă existența acestor valuri atribuie împăratului Traian construirea sistemului de apă rare al celor trei valuri, s-a perpetuat până în prezent denumirea zonei de „Val al lui Traian”, informal consemnată ca „Valu Traian”. Ulterior, zona a fost împărțită oficial în două unități administrative – teritoriale: comuna „Valul lui Traian” (în proximitatea vestică municipiului Constanța) și zona „Valu Traian” din intravilanul municipiului Constanța. Aceasta din urmă face obiectul de studiu al prezentului P.U.Z., numit în continuare Zona „Valu Traian”.

Teritoriul zonei studiate în P.U.Z. este traversat doar de unul din cele trei valuri de apă rare, și anume **Valul de piatră** (datat sec. al IX-lea). Dat fiind importanța acestuia ca valoare de patrimoniu cultural, valul mare de pământ („al lui Traian”) constituie reperul major de identificare a zonei și reprezintă simbolul de identitate specifică a zonei.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată are ca **limite** definite următoarele repere:

NORD: PARCELA A407/9, A407/10, A407/11

EST: PARCELA A407/8,

VEST: str. Valea lui Pavel – DE400,

SUD: Valul de Piatră

Suprafața totală cuprinsă între limitele descrise anterior este de **4,5ha (45000mp)**. Pentru studiul complex al zonei din P.U.Z. s-a luat în considerare suprafața delimitată ca atare și, în plus, amorsele de vecinătate perimetrare, cumulând astfel o suprafață de studiu de 90 ha.

2.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.3.1 Regimul juridic

În prezenta documentație de P.U.Z. este analizat distinct, iar forma de proprietate asupra terenului, rezultând astfel că :

↳ 45.000 mp (100 % din teren) este în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice,

Prin prezenta documentație, pentru realizarea străzilor noi sau lărgirea străzilor existente și a trotuarelor și plantațiilor de aliniament aferente acestora, o suprafață de 10.350 mp (aprox. 23% din teren) este propusă spre transfer din proprietatea privată în domeniul public.

2.3.2. Regimul economic

Zona este caracterizată de zonă funcțională pentru locuințe conform PUG. Terenul este liber, nu este ocupat de construcții cu funcțiunile de locuire, birouri, servicii, comerț, producție și depozitare.

¹ Hector de Bearn (atașat militar francez pe lângă comandamentul rus), în anul 1828, atribuie împăratului Traian construirea sistemului de apă rare al celor trei valuri („Situația valorilor patrimoniului cultural – PUZ Valu Traian – DN3” de Gh. Vecerdea)



S.C. TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

Zone protejate: Pe teritoriul studiat există un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural – Valul de piatra, înscris în Lista Monumentelor Istorice. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zonă protejată iar zona cu suprafața de rază min 50 m în jurul acestui val este reglementată ca zonă de protecție a obiectivului cultural.

În prezent, terenul este liber de construcții. Ca urmare, această suprafață de teren liber constituie oportunitate majoră de construire și dezvoltare în zonă. Deasemenea, prezența a câtorva zone industriale în vecinătatea de nord-est și nord-vest a zonei reprezintă potențial de reconversie funcțională, ca elemente posibil de valorificate și de utilizat în procesul de pregătire investițională a zonei studiate în PUZ.

2.3.3. Regimul tehnic - aspecte privind conformarea spațial-volumetric

În conformitate cu reglementările în vigoare din P.U.G. VALU LUI TRAIAN, funcțiunile prezente se încadrează în următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

L2 – zona locuinte

ZRV1 – zona spații verzi

Față de încadrările specifice P.U.G. ale fiecărei subzone și UTR din cadrul teritoriului analizat, s-a făcut observații și rectificări în urma datelor obținute prin studiul pe teren pentru actualizarea situației existente.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Climatologic, Dobrogea prezintă arealul din țara noastră cu clima cea mai aridă (temperatură continentală excesivă), având ca principali parametri cu influență asupra construcțiilor:

- temperatura medie a aerului	+11,2 C
- temperatura maximă anuală a aerului	+37,5 C
- temperatura minimă anuală a aerului	- 26,5 C
- precipitații medii anuale	347,8 mm/ani
- vânturi dominante	NE-E-SV

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

Geologic, amplasamentul face parte din podiul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile de loess, macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide.

2.5. CIRCULAȚII

În prezent, accesul în zonă se face din căile de circulație perimetrice zonei, majoritar din DN3. Căile de comunicație din interiorul zonei sunt majoritatea drumuri de exploatare, pietruite sau de pământ.

Fluxurile de circulație pe străzile interioare amplasamentului sunt slabe sau moderate, dat fiind că doar aprox. 10% din parcele sunt ocupate de construcții.

Spații de parcare sau circulații pietonale nu sunt amenajate ca atare în zonă.



S.C. TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

2.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITAR

Alimentare cu energie electric

In imediata vecinatate a amplasamentul studiat exist :

- linie electric LEA 20 KV

Alimentare cu ap

In imediata vecinatate a amplasamentului studiat exist :

- conducta de aduc iune ap Dn 400mm
-

Canalizare

În zona studiat nu exist re ea de canalizare menajer în eviden a SC RAJA SA Constan a.

Alimentarea cu energie termic

Pe amplasament nu exist re ele termice i sanitare.

Alimentare cu gaze naturale

Pe amplasament nu exist re ele de gaze naturale.

Telecomunica ii

Pe amplasament nu exist re ele de telecomunica ii

2.7. MOD DE OCUPARE A TERENULUI. BILAN TERITORIAL EXISTENT

În urma actualizarii situa iei privind ocuparea terenului de construc ii aprobate pân în 2008, rezult urm torul bilan teritorial:

<i>Suprafe e</i>	<i>S. în mp</i>	<i>%</i>	<i>POTmax</i>	<i>CUTmax</i>
Suprafa a total teren	45000	100		
Suprafa a ocupat cu construc ii	0	0	50%	1.3
Suprafa a circula ii	10350	23	-	-
Suprafa patrimoniu cultural	0	6	-	-
Suprafa a spa ii verzi	2700	0	-	-
Suprafa teren liber de construc ii	31950	71	-	-

<i>Suprafe e teren</i>	<i>mp</i>	<i>%</i>
SUPRAFE TOTAL TEREN	45000	100.00%
Suprafa a in afara zonei de protectie LOT1	38844	86.32%
Suprafa in interiorul zonei de protectie LOT 2	6156	13.68%

Din PUG, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici în prezent sunt:

POT max = 50%

CUT max = 1.3

H max = P+2

2.8.ASPECTE DE ORDIN VALORIC, CALITATIV I FORMAL-VOLUMETRIC

2.8.1 Starea fondului construit i probleme de mediu

In prezent nu exista constructii in zona studiata.

2.8.2. Patrimoniu cultural

Întreaga zon prezint o dominant valoric de importan na ional i european apar înând domeniului arheologiei, constituit din zona de confluen a celor trei valuri de ap rare din imediata vecin tate a cet ii antice Tomis. Zona studiat în PUZ este traversat par ial (în subzona sudica)



S.C. TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

de Valul de piatra, care, împreună cu zona de protecție cu raza de minim 50 m, constituie obiectiv protejat al patrimoniului cultural.

Dat fiind importanta acestui obiectiv, se recomandă protejarea acestuia și valorificarea sa în scop cultural.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA SI REGLEMENTARI

Unificarea reglementărilor din P.U.G. VALU LUI TRAIAN, cu cele din documentația de P.U.D. aprobate și în vigoare are ca scop corectarea reglementărilor principalele disfuncționalități ale zonei sub aspect spațial-configurativ, și anume a zonelor:

- ↳ destructurate spațial,
- ↳ de vid urban - lipsite de orientare și lizibilitate spațială, cu utilizare ineficientă a terenului,
- ↳ discrepante funcționale - atât prin prezența unor construcții provizorii nocive sub aspect spațial cât și prin funcțiuni învecinate incompatibile.

3.1. PREVEDERI P.U.G. VALU LUI TRAIAN

În conformitate cu prevederile propuse în P.U.G, în zona studiată se propun terenuri rezidențiale cu funcțiunea de locuințe.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

Se recomandă intervenții în sensul păstrării ambianței specifice a zonei.

În vederea creerii unei unități de imagine de-a lungul arterelor principale de circulație, pentru construcțiile noi se recomandă păstrarea unei retrageri de la aliniament de min. **3,00 m**. Întrucât relieful zonei este suprafață plată, fără declivități sau forme majore, nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală a terenului în vederea construirii.

Propunerile principale de configurare urbanistică a zonei urmăresc exploatarea potențialului funcțional de locuințe și urmăresc o ocupare mai mare cu spații verzi și vegetație înaltă și medie în zona din vecinătatea drumurilor, cu rol de protecție împotriva prafului și zgomotului pe care circulația le va genera.

Ceea ce ridică unele probleme este prevederea amenajării de spații verzi în zonă, considerând suprapunerea unei bune părți a acestui potențial "verde" peste un potențial economic însemnat, conducând astfel la un posibil conflict de interese care, înșă, ar putea fi corect gestionat printr-un management de proiect integrat și orientat către măsuri ecologice.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerile de configurare a sistemului de circulație în zonă pornesc de la strategia de dezvoltare a comunei Valu lui Traian.

Principalele programe de dezvoltare a sistemului de circulație în zonă sunt:

- ↳ Completarea rețelei de străzi interioare zonei și transformarea drumurilor de exploatare existente în străzi de categoria a III-a.
- ↳ Toate drumurile interioare vor fi reprofilate, devenind străzi de categoria a III-a cu un profil transversal de **10,00 m** fiecare – carosabil de **7,00 m** și trotuare de **1,50 m**.



S.C. TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

3.4. ECHIPARE TEHNICO-EDILITAR

Alimentare cu ap

Pentru pozi ionarea cât mai exact a conductelor existente pe amplasament i pentru evitarea unor situa ii neprev zute se vor excuta sondaje.

Canalizare

Până la extinderea re elei de canalizare a localitatii evacuarea apelor menajere se va face spre o sta ie individuală de epurare ce se amplasează în incintă.

Alimentarea cu energie termic

Pe amplasament nu se propun re ele termice i sanitare.

Alimentare cu gaze naturale

Pe amplasament nu se propun re ele de gaze.

Telecomunica ii

În configurarea tramei stradale se rezerv spa ii (amplasamente) în domeniul public (trotuare, alei, spa ii verzi), în vederea realiz rii instala iilor de telecomunica ii i racordarea viitoarelor construc ii la re eaula telefonic public .

m fa de conduct , în cazul paralelismelor, i la **5,00 m** fata de conduct în cazul intersec iilor.

3.5. ZONIFICAREA FUNC IONAL – REGLEMENT RI, BILAN TERITORIAL

Oportunit ile majore de dezvoltare a zonei pe termen scurt i mediu provin din urm toarele:

- J) pe de o parte, prevederile P.U.G. Valu lui Traian i studii conexe acestuia, din care rezult facilitarea cre terii accesibilit ii zonei, prin prevederea de mari suprafe e alocate spa iilor verzi i vegeta iei înalte i medii, care include par ial i zona studiat în prezentul P.U.Z.;
- J) pe de alt parte, cre terea cererii investitorilor locali de construire în zon de cl diri cu func iuni predominant de locuin e.

TABEL UTR-uri si INDICATORI URBANISTICI

SUBZONA		H MAX	P.O.T. MAX	C.U.T. MAX
L – ZONA LOCUINTE				
	L1 –zona de locuinte	P+2	50%	1.3
V – SUBZONA SPATII VERZI				
	V1p – spa ii verzi publice cu acces nelimitat in zona protejata, dupa obtinere aviz institutii abilitate	cu excep ia echipamentelor tehnico-edilitare, în l imea nu va dep i 0,8 m si adamicimea radacinilor max 0,3m	construc ii, circula ii, platforme – 15%	0.2
T – SUBZONA TRANSPORTURI				
	T1 – transporturi rutiere	cu excep ia echipamentelor tehnico-edilitare, în l imea nu va dep i 9.00 m	50 – 80% i în conformitate cu normele tehnice	2.4 pentru construc ii dispersate în incinte tehnice C.U.T.volumetric: 12.0



S.C. TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

BILAN TERITORIAL COMPARATIV

Suprafate teren / func iuni	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFE TOTAL TEREN	45000	100.00%	45000	100.00%
Suprafa a destinat construirii	0	0%	31950	71.00%
- Locuinte	0	-	31950	-
Suprafa a circula ii carosabile	0	0%	7350	16.33%
Suprafa circula ii pietonale	0	0%	3000	6.67%
Suprafa patrimoniu cultural	0	0%	0	0%
Suprafa a spa ii verzi	0	0.00%	2700	6.00%
Suprafa teren liber de construc ii	0	0%	31950	71%

Suprafate teren	mp	%
SUPRAFE TOTAL TEREN	45000	100.00%
Suprafa a in afara zonei de protectie LOT1	38844	86.32%
Suprafa in interiorul zonei de protectie LOT 2	6156	13.68%

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLIC

3.7.1. Circula ia terenurilor

Din propunerile de (re)configurare spa ial a zonei, o prioritate o constituie realizarea sistemului de circula ii prin transformarea actualelor drumuri interioare zonei în str zi i construirea de noi c i de comunica ie care s întregeasc sistemul de circula ii i s fac leg tura zonei cu restul ora ului i cu viitoarea arter ocolitoare (autostrad). Alocarea terenului prev zut pentru circula ii necesit transferul din proprietatea privat a persoanelor fizice i/sau juridice în domeniul public al consiliului local a unei suprafe e de aprox. 23.00% din suprafa a terenului zonei.

3.7.2. Patrimoniu cultural

Pentru valul de piatra existent în zon se prev d urm toarele m suri privind protejarea patrimoniului cultural:

) Cercetarea arheologic prealabil complet pe tronsonul de obiectiv afectat prin propunerea de amplasare a construc iilor care se vor efectua în limitele amprizei ini iale a monumentului (valul propriu-zis, an ul de ap rare, drumul antic adiacent i perimetrul punctului fortificat - castru).

) Supravegherea arheologic pentru toate lucr rile ce afecteaz terenul în limita distan ei de 50 m fa de valul de p mânt i recuperarea materialelor arheologice în condi iile stabilite de cercet torii speciali ti angaja i în activitatea de supraveghere.

Prezentul P.U.Z. propune reglementarea unor m suri speciale de protejare a obiectivului de patrimoniu i a zonei de protec ie din jurul acestuia, prin plantarea de plante verzi pitice si gazon si mobilier urban de inaltime redusa. Scopul acestor m suri este de a p stra i asigura vizibilitate i accesibilitate maxim la valul de piatra, favorizând astfel poten ial de valorificare a acestuia în interes cultural i promovarea specificului local prin simbolul s u identitar: Valu (lui) Traian.

Se recomand ca aplicarea reglement rilor prezentului P.U.Z., în varianta final avizat i aprobat , s fie corelat cu implementarea unui program strategic de dezvoltare a zonei care s includ proiecte prioritare de investi ii pentru realizarea obiectivelor de dezvoltare, inclusiv descrierea montajelor opera ionale de realizare a acestora (actori urbani implica i, surse de finan are, plan de activitate, etc).

Întocmit:
Arh. Crudu Gheorghe



PLAN URBANISTIC ZONAL

„ELABORARE PUZ PARCELA A407/30”

ZONA VALU TRAIAN JUDETUL CONSTANTA

II. REGULAMENT DE URBANISM

TITLUL I – PRESCRIP II GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplic pe teritoriul cuprins în limitele Zonei **PUZ «Valu Traian PARCELA A407/30»**.

1.2. Întrucât, pentru terenurile situate în actualul intravilan, orice lucr ri de construire sunt condi ionate de elaborarea i aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale, acestea vor ine seama de prevederile regulamentului P.U.G. prin care se vor asigura atingerea obiectivelor strategice i urbanistice ale dezvolt rii de ansamblu ale comunei Valu lui Traian.

1.3. Pentru arealul definit ca fiind „Zona Valu Traian”, prezentul regulament devine obligatoriu, autoriza iile de construire urmând a fi eliberate direct în baza acestuia sau pe baz de P.U.D. în cazul anumitor amplasamente. Acest areal este delimitat astfel: **NORD: PARCELA A407/9, A407/10, A407/11 EST:PARCELA A407/8, VEST:str. Valea lui Pavel – DE400, SUD: Valul de Piatra.**

2. COREL RI CU ALTE DOCUMENTA II

2.1. Prezenta propunere de Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planului Urbanistic General al comunei Valu lui Traian, în vigoare.

2.2. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale c ror efecte sunt imprimare în configura ia cadrului construit actual al ora ului i care î i p streaz i în prezent valabilitatea prin compara ie cu regulamentele actuale din diferite alte mari ora e europene.

3. CONDI II DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism i le detaliaz .

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea direct cu excep ia derog rilor i situa iilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare în con inutul regulamentului.

3.3. În cazul opera iunilor urbanistice importante ca arie, volum de construc ii i complexitate a lucr rilor de infrastructur tehnic , prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice de Detaliu, realizate i aprobate conform legii.



S.C. TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

4. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

4.1. Prin derogare se înlege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru comuna Valu lui Traian sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea POT și/sau CUT și înălțimea maximă admisă, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu, însoțite de ilustrații de arhitectură, cu avizul CTU-DGUAT, precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii;

4.4. În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

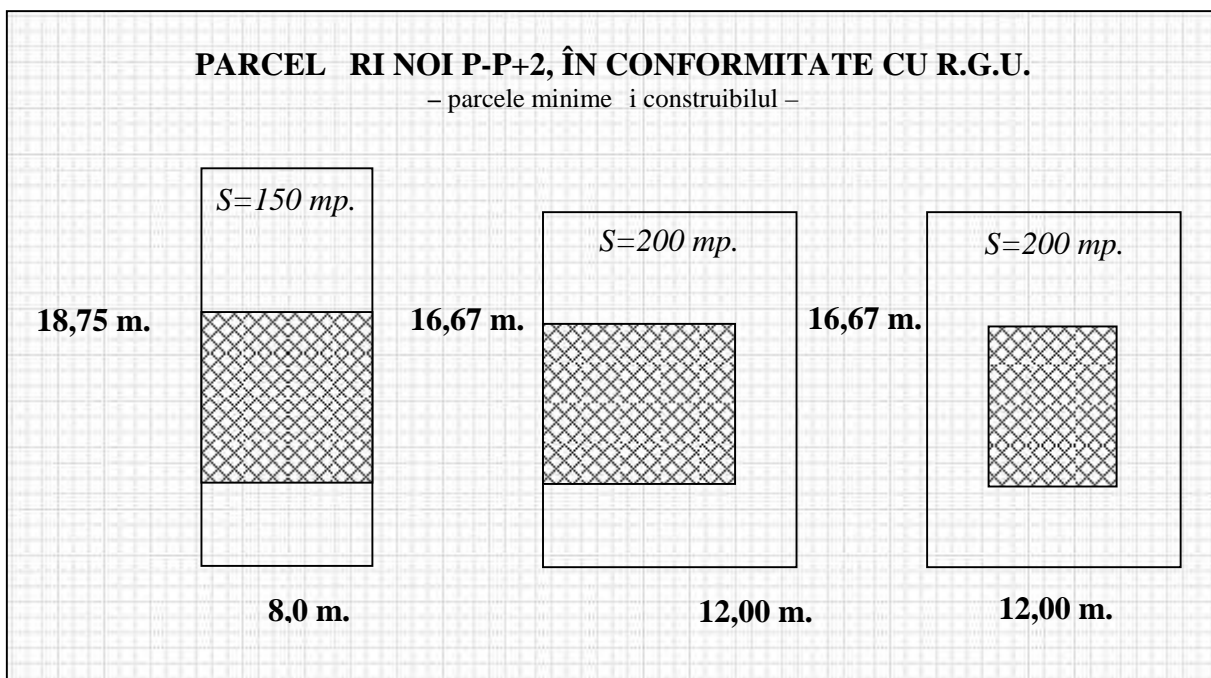
5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELARI NOI P-P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	în iruit	8 metri	POT maxim = 50%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafața minimă	în iruit	150 mp	
	cuplat, izolat	200 mp	
raport între înălțimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		

PARCELARI NOI P-P+2, ÎN CONFORMITATE CU R.G.U.

– parcele minime și construibile –





S.C. TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

5.2. Parcelele cu suprafaa sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

5.3. Pentru parcelele cu o suprafa între 1.500 mp și 3.000 mp, cele cu front la strad peste 30,00 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

5.4. Pentru parcelele cu suprafaa peste 3.000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

6.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire;
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- (2) situarea într-o condiție particulară de zonă protejată (ex: zona Valu mare de pământ).

6.3. Regulamentul este aplicabil pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

ZONA VALU TRAIAN – PARCELA A407/30

L

Subzonă cu funcțiunea de locuințe

V

Subzona spațiilor verzi, conținând spații publice cu acces nelimitat (parcuri, scuaruri publice, fâșii plantate publice), spații de agrement și spații verzi în zonele de protecție sanitară a infrastructurii tehnico-edilitare.

T

Subzona transporturi

7. OBSERVAȚII

7.1. Prevederile regulamentului au fost adaptate situației actuale în care au apărut doar sporadic sau încă întârzie și își fac simțită prezența noi tipuri de grupări de funcțiuni, motiv pentru care există un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea acestora.

7.2. Totodată, regulamentul ține seama de viitoarele condiționări pe care este probabil să le impună completarea legislației în domeniu - Legea Urbanismului, Legea Protecției Ansamblurilor, Monumentelor și Siturilor Istorice, Legea privind depășirea CUT (prin care să se precizeze: (1) cazurile în care acest lucru este posibil, (2) modul de stabilire a taxei de supradensitate și (3) restricțiile în modul în care administrațiile locale stabilesc arealele în care se poate depăși CUT, etc.



S.C TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

TITLUL II – PRESCRIP II SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

-) Regulamentul favorizeaz ridicarea prestigiului i atractivit ii acestei zone, prin cre terea coeren ei cadrului construit i prin diversificarea selectiv a func iunilor.
-) Prin prevederile regulamentului se urm re te revitalizarea acestei zone cu înt rirea caracterului specific de polarizare de activit i ter iare, într-un cadru arhitectural-urbanistic unitar.
-) Regulamentul favorizeaz men inerea valorilor de patrimoniu cultural existente în zon (Valul de piatra).
-) Prin regulament se accentueaz caracterul predominant al zonei, precum i reprezentativitatea contemporan prin respectarea reperelor de continuitate i de diversitate a culturii urbane locale.
-) **Orice interven ie în zona protejat necesit avizul Ministerului Culturii i Cultelor.**
-) **Pentru interven ii în spa iul public (mobilier urban, pavimente, vegeta ie, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte pe zonele vizate ce vor fi avizate de Ministerul Dezvolt rii, Lucr rilor Publice i Locuin elor i de Ministerul Culturii.**



S.C. TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

L

– SUBZONA LOCUINTE –

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizează preponderent cu funcțiunea de locuințe. Totodată, zona prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor.

Pentru zona studiată în prezentul P.U.Z., zona este considerată a fi constituită din locuințe unifamiliale, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

L1 - zona mixtă - comerț și servicii și locuințe (regim de înălțime P+2E)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări: instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; locuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; locuințe, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- funciuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- pentru locuințele amplasate în zona L1p acestea se vor poziționa cu fațada principală spre valul de piatră (sud), se interzice amplasarea de pereți calcan către sud. Fațadele vor avea un colorit cald, pastel, ce se va îmbina cu zona patrimoniului cultural.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;



S.C. TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

- lucruri de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucruri de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CL. DIRILOR

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

- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de **150 mp**; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CL. DIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin cl. dirii mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună retrasă de la aliniament, noua cl. dire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința cl. dirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cl. dire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul unei parcele de col situată într-o intersecție constituită pe celelalte coluri cu 1-3 cl. dirii având colurile terminate conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teritoriului.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CL. DIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cl. dirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6,00 m**;
- cl. dirile se vor alina la calcanele cl. dirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00 m** de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o cl. dire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o cl. dire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua cl. dire se va alina la calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de **3,00 m**; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor cl. dirii numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**;



S.C. TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10,00 m**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 m**;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de **10,00 m**, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,20 m** de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alina de calcanul existent, iar fațada de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim $1/3$ din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m**; se admit retrageri de minim **3,00 m** la construcțiile cu P+2 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi principale.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚADE ALTELE PE ACEEA ÎN PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- curțile închise vor avea o suprafață de minim **30,00 mp** cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim $1/2 H$.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚIA ÎN ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,00 m** înălțime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00 m**;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim **150 m**;



S.C. TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

- se recomand ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol s se fac în suprafe e dimensionate i dispuse astfel încât s permit ulterior, odat cu cre terea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎN L IMEA MAXIM ADMISIBIL A CL DIRILOR

L1- regim maxim de inaltime - P+2

- în l imea maxim admisibil în planul fa adei nu va dep i distan a dintre aliniamente; pot fi ad ugate suplimentar unul sau dou niveluri în func ie de volumetria caracteristic str zii, cu condi ia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4,00 m** continuat cu tangenta sa la **45** grade;
- în cazul în care într-o intersec ie exist deja o marcarea pe col a pozi iei favorizate a cl dirilor printr-un plus de în l ime, se admite pentru o nou cl dire de col dep irea în planul fa adei a în l imii maxime admisibile cu unul sau dou niveluri pe o lungime de maxim **15,00 m** de la intersec ie, peste care pot urma alte dou niveluri retrase în limitele unui arc de cerc cu raza de **4,00 m** continuat cu tangenta sa la **45** grade, astfel:

L imea str zii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	În l imea maxim admis (metri)	Num r niveluri conven ionale (3.0 metri)	Num r niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri i tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fa adei la cl dirile de col pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 10,0 m	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
10,0 – 14,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	12	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
14,01 – 18,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3,5 metri =14 metri (categoria III)	13	P+3	(A) (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
18,01 – 19,00	16	P+4	(A) (A) - 2 niveluri; (B) – 1 nivel
18,01 – 19,00	28	P+8	(A) - 1 nivel (B) – 1 nivel

*) în toate cazurile în care construc iile au acoperi cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- în cazul fronturilor continue, atunci când noua construc ie dep e te ca în l ime o construc ie al turat viabil , este obligatoriu ca volumul care se înal peste calcanul existent s fie retras de la limita de proprietate cu minim **3,00 m**, pentru a fi tratat ca fa ad lateral ;
- pentru construc iile cuplate la calcanul unei cl diri existente viabile este obligatorie preluarea “conturului” calcanului acesteia în zona vizibil din domeniul public;
- în cazul racord rii între str zi cu l imi diferite, cu cl diri având regim diferit de în l ime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundar pe o lungime de de **25,00 m** dac strada are **2** fire de circula ie; în cazul în care diferen a este mai mare de dou niveluri, racordarea se va face în trepte;
 - în punctele recomandabile (intersec ii, planuri de închidere a unor perspective locale) se pot propune în l imi mai mari cu un nivel, în planul fa adei sau retras, justificate prin studii de volumetrie.



S.C. TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CL DIRILOR

- arhitectura noilor cl dirii se va subordona cerin elor de coeren a secven elor particulare de esut urban i va participa la punerea n valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitectural contemporan ; aceasta va ine seama de caracterul zonei i de caracteristicile cl dirilor nvecinate n ceea ce prive te:
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea sc rii, controlul imaginii din toate direc iile din care volumul este perceput n rela ie cu cadrul construit n care se insereaz , armonizarea modului de acoperire, evitarea eviden ierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucr ri tehnice, etc.;
 - arhitectura fa adelor – armonizarea cu scara str zii ca ritm al liniilor de for verticale i orizontale i ca frecven a elementelor–accent, armonizarea cu vecin t ile imediate ca propor ii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fa adei, ca transparen a balustradelor balcoanelor i logiilor, etc.;
 - materiale de construc ie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cl dirilor nvecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea n caracterul zonei, respectarea materialelor construc iei ini iale n caz de refacere i extindere;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cl dirii, respectarea ambian ei cromatice a str zii, sublinierea eventual a ritmului fa adelor etc.;
- n vederea autoriz rii se vor prezenta studii suplimentare de inser ie pentru noile cl dirii sau pentru interven ii asupra cl dirilor existente (ilustr ri grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imita ii stilistice dup arhitecturi str ine zonei, realizarea unor false mansarde, imita ii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau str lucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fa adelor i deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor i a registrului parterului sau prin instalarea firmelor i a panourilor de afi aj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta arhitectura cl dirilor.
- n cazul utiliz rii func ionale a mai multor parcele pentru o nou construc ie, se va men ine exprimarea n plan i n arhitectura fa adelor a amprentelor parcelarului ini ial.
- noile interven ii vor urm ri cre terea gradului de coeren i vor accentua prin arhitectura noilor cl dirii, prin amenaj rile exterioare i prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegeta ie, importan a i atractivitatea zonei.

ARTICOLUL 12 - CONDI II DE ECHIPARE EDILITAR

- toate construc iile noi vor fi racordate la re elele edilitare publice de ap , canalizare;
- n cazul aliment rii cu ap n sistem propriu se va ob ine avizul autorit ii competente care administreaz resursele de ap ;
- la cl dirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvial va fi f cut pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghe ii;
- se va asigura evacuarea rapid a apelor meteorice din spa iile accesibile publicului la re eaua de canalizare;
- noile cl dirii vor fi echipate fie cu o anten colectiv i o re ea de videocomunica ii conform reglement rilor tehnice n vigoare, fie cu un bran ament la re eaua cablat ;
- toate noile bran amente pentru electricitate i telecomunica ii vor fi realizate ngropat;
- se interzice dispunerea pe fa ade a antenelor TV-satelit i a antenelor pentru telefonia mobil .
- cu excep ia telecomunica iilor speciale, se interzice dispunerea de pilone i z breli i (tripozi uni i cu grinzi cu z brele) pe terasele cl dirilor care nu sunt tehnice sau industriale.



S.C. TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

ARTICOLUL 13 - SPA II LIBERE I SPA II PLANTATE

- se vor identifica, proteja și paza în timpul execuției construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** în lățimea și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinițele de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,2** metri în lățimea;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- minim **20%** din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, conform regulamentelor anterioare, în lățimea de minim **2,00 m** din care un soclu opac de **0,60 m**, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o în lățimea diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea în lățimea maximă de **2,50 m**; această în lățimea permite mascarea fațadei vecinătății a garajelor, serelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00 m** în lățimea din care **0,60 m** soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea în lățimea de minim **2,20 m**;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE I UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

L1 - POT maxim = **50%** pentru P+2

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1 - în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite CUT maxim = **1,3** (mp ADC / mp teren) pentru construcții P+2

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;



S.C. TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

- în cazul mansardelor, aria suplimentar convențional = maxim 0,6 x arie nivel curent.

V - SUBZONA SPA II VERZI -

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes municipal, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și plantații de aliniament.

Zona se compune din următoarele subzone / unități teritoriale de referință :

V1 - parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice

V1p - parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice - obținere avizul MCPN – DJCPN pentru orice amenajări sau construcții.

V2 - spații verzi pentru agrement;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONAL

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

V1 și V1p - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, jocuri și odihnă ;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

V2 - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise următoarele:
- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumat la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.



ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorităților locale abilitate.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCEL

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITAR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zona **V1 și V1p**.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente; se recomandă împrejmuiri transparente de **2,00 m** înălțime din care un soclu opac de **0,60 m** dublate de gard viu.

V1 și V1p - spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fașșile plantate nu vor fi îngrijite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de **0,60 cm** înălțime, fie prin borduri în lungul curburii, pe o distanță de minim **0,50 m** terenul va fi coborât cu minim **0,10 m** sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocat de scurgerea pe mântului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V1 și V1p - POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim **15 %**

V2 - POT cu construcții, circulații, platforme = maxim **30%**.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V1 și V1p - CUT maxim **0,2** mp ADC/ mp teren

V2 - CUT maxim **0,35** mp ADC/ mp teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.



T **- SUBZONA TRANSPORTURI -**

GENERALIT I: CARACTERUL ZONEI

Întrucât aspectul general al zonei este puternic influențat de imaginile oferite cele trei principalele căi de acces rutier și feroviar, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare, în condițiile prezentului regulament, pentru întreg traseul căilor de acces în oraș, cuprins între grădini și linia de centură, precum și pe tot traseul acesteia.

Totodată, având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă a acestora față de linia ferată, va fi necesar ca, în sectoarele în care această distanță este sub 15 metri, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.

În zonele de transport care se suprapun zonei studiate în P.U.Z. s-au identificat:

T1 - subzona transporturilor rutiere

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONAL

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

T1 - activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:

- autoturisme și alte construcții amenajate pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
 - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
 - construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul *en-gros* și pentru comerțul *en-detail* numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.)
 - servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
 - vamă;
 - unități de producție și asamblare.
-
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
 - parcaje pentru salariați și pentru călători.



S.C. TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.

T1 - lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, gaze, și ei, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, flux, siguranță);
- elementele celor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - înălțarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;

T1 - în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzis autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectiv majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **3,00 m** în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10,00 m** pe străzile de categoria a II-a și de **8,00 m** pe cele de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR



S.C TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **3,0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚE DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCEL

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 m**; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția echipamentelor tehnico-edilitare, înălțimea nu va depăși 9.00 m
- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone se subordonează exigențelor de calitate a imaginii zonei, fiind "porțile" reprezentative de intrare în municipiu.



S.C TEMARIS ARHITECTURAL S.R.L.

STR. VANATORI nr. 27, Constanta, Tel. / Fax: 0341.145.794

NRRC: J 13 /1955/2012; CUI: 30643857;

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circula iile publice, inclusiv de pe calea ferat , vor fi astfel amenajate încât s nu altereze aspectul general al localit ii;
- suprafe ele libere din spa iul de retragere fa de aliniament vor fi plantate cu arbori în propor ie de minim **40%** formând de preferin o perdea vegetal pe tot frontul incintei;
- suprafe ele libere neocupate cu circula ii, parcaje i platforme func ionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp** i tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre strad vor fi transparente cu în lîimi de maxim **2,00 m**, din care un soclu opac de **0,60 m** i vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesit ii unei protec ii suplimentare, se recomand dublarea spre interior, la 2,50 m distan , cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesar , de **2,20 m** în lîime, între cele dou garduri fiind planta i dens arbori i arbu ti;
- terenul aferent c ilor ferate va fi îngr dit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;
- oriunde distan a dintre calea ferat i locuin e este mai mic de **15,00 m** se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protec ie antifonic de minim **4,00 m** în lîime.

SEC IUNEA III: POSIBILIT I MAXIME DE OCUPARE I UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim - mp. / mp. teren - 50 % i în conformitate cu normele tehnice

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren

- 2.4 pentru construc ii dispersate în incinte tehnice - C.U.T.volumetric: 12.0

Întocmit:

Arh. Crudu Gheorghe