



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

57

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru teritoriul delimitat de intr. Pasajului, bd. Aurel Vlaicu și bd. IC Brătianu,
inițiator SC Opremi Medfarm SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 27.09. 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 162268 / 26.09.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, referatul Direcției urbanism nr. 162269 / 26.09.2018 precum și avizul nr. 152451/26.09.2018 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând avizul de oportunitate nr. 2059/30.01.2017 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5), lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de intr. Pasajului, bd. Aurel Vlaicu și bd. IC Brătianu, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, intr. Pasajului nr. 7 lot 1, în suprafață de 1815 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 242042, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate SC Opremi Medfarm SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 3816/10.12.2015 la Societatea profesională notarială Orban Steluța Daniela și Bogdan Mihaela.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data adoptării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, SC Opremi Medfarm SRL la sediul din județul Dolj, municipiul Craiova calea Unirii nr. 26, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța,

Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene,
precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, — împotrivă, 0 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

PATRÎCHU TEODOR

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 367 / 27-09 2018

REGULAMENT DE URBANISM

P.U.Z. PENTRU ZONA DELIMITATA DE STRADA PASAJULUI,
BD.AUREL VLAICU, BD.I.C.BRATIANU

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 152.451/26.09.2018
ARHITECT ȘEF _____

I. DISPOZITII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

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

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

B. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de fata este aferent P.U.Z. pentru zona delimitata de strada Pasajului, bd.Aurel Vlaicu, bd.I.C.Bratianu.

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

- construirea pe teren liber;
- echiparea infrastructurii completa a terenului
- amplasarea spatiilor pentru circulatia carosabila si pietonala
- prevederea de spatii pentru parcare
- prevederea de spatii verzi.

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

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

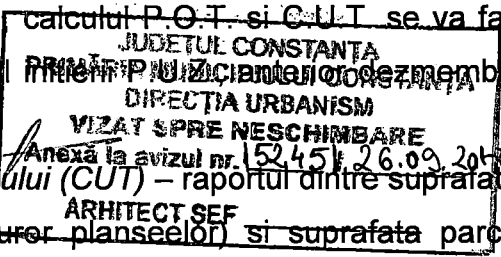
D. DEFINIREA TERMENILOR UTILIZATI IN R.L.U.

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

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile ale zonelor urbane. Acestia sunt procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului. Exceptiile de calcul ale indicatorilor urbanistici sunt conform Legii 350/2001. Astfel, calculul P.O.T. si C.U.T. se va face raportat la suprafata initiala parcelelor din momentul incheierii autorizatiei de construire in vederea crearii circulatiilor publice.

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

Procentul de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces.



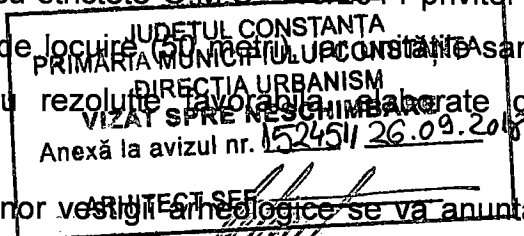
Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. Nu se iau in calculul P.O.T. suprafetele subsolurilor si demisolurilor care depasesc conturul parterului si nu depasesc cota de 1,5m fata de cota terenului amenajat, in cazul in care acoperirea lor se va trata ca o curte de incinta (circulatii, gradina, etc.).

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

A. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Principalele obiective trebuie sa dispuna de accese carosabile lesnicioase, platforme si spatii de degajare corespunzatoare pentru desfasurarea investitiilor. Fiecare obiectiv necesita o tratare atenta privind circulatia, exploatarea si intretinerea, pe parcela respectiva. Dupa finalizarea executarii lucrarilor, amplasamentul ramas neocupat de lucrarile de constructii se va reda peisajului urban in conditii corespunzatoare.

Se vor respecta, de asemenea conditiile puse in avizul Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului si cele din Notificarea Directiei de Sănătate Publica a Judetului Constanta. Se vor respecta cu strictete O.M.S. 119/2014 privind la distantele depozitelor de combustibil fata de zona de locuire (50 metri). Asanarea se vor autoriza pe baza studiilor de impact cu rezoluita favorabila elaboreate de institute specializate (I.N.S.P., C.R.S.P.).



In cazul descoperirii unor vestigii arheologice se va anunta Directia Judeteana de Cultura si se va institui, zona de protectie corespunzatoare.

Organizarea de santier se va face pe terenul proprietate. Pe suprafetele de teren proprietate privata se vor amenaja spatii verzi. Vor fi copertate si refacute, astfel incat sa nu existe spatii afectate, altele decat cele prevazute in proiect. Pentru organizarea de santier se va obtine autorizatie de construire, conform legii.

B. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

La transportul materialelor de construire, executia si exploatarea obiectivelor se vor respecta distantele de protectie si siguranta stabilite prin normele in vigoare si conditiile tehnice prevazute de furnizorul echipamentelor si materialelor.

In timpul constructiei se va avea in vedere neafectarea vecinatatilor. In cazul in care este necesara folosirea temporara si a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Pe teritoriul studiat se identifica urmatoarele zone functionale.

- M 1 – zona cu functiuni mixte - stație de alimentare cu carburanți la autovehicule și servicii complementare, alimentație publica
- M 2 – zona cu functiuni mixte - servicii de sanatate, administrative, comert, alimentatie publica
- M 3 – zona cu functiuni mixte - statie de alimentare cu GNCV la autovehicule, comert, alimentatie publica si servicii conexe
- ZRV 1a – parcuri, gradini publice orasanești si de cartier, scuaruri, fasii plantate publice
- circulatia pietonala
- circulatia carosabila.

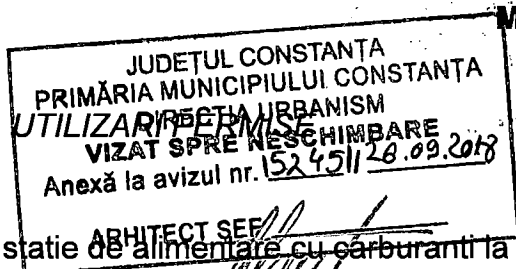
Zonele reglementata prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt M 1, M 2 si M 3, functiunile predominante in teritoriu.

Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G.M.C. si R.L.U. aferent acestuia.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE: M1, M2, M3

Art.1.

M 1



- statie de alimentare cu carburanti la autovehicule;
- complex de servicii pentru autovehicule;
- servicii administrative (birouri, sedii firme, etc.);
- comert, alimentatie publica;
- servicii pentru autovehicule: spalatorii auto, ateliere de reparatii si intretinere auto, parcare, garare, etc.;
- functiuni secundare: anexe si platforme gospodaresti, instalatii tehnologice (rezervoare, conducte, s.a.)

M 2

- comert, alimentatie publica
- servicii administrative (birouri, sedii, etc.)
- servicii pentru autovehicule: statii de alimentare cu carburanti, spalatorii auto, ateliere de reparatii si intretinere auto, parcare, garare, etc.;
- servicii turistice (cazare si de agrement)
- functiuni secundare: anexe si platforme gospodărești, instalații tehnologice

M3

- statie de alimentare cu GNCV la autovehicule;
- statie de alimentare cu carburanti la autovehicule;
- servicii administrative si financiar-bancare (birouri, sedii firme, etc.);
- comert, alimentatie publica;
- complex de servicii pentru autovehicule: spalatorie, service auto, tinichigerie, vopsitorie, functiuni complementare de comert cu articole de specialitate destinate autovehiculelor, etc.;
- functiuni secundare: anexe si platforme gospodaresti, instalatii tehnologice (rezervoare, conducte, s.a.)

Art.2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

M1, M2, M3

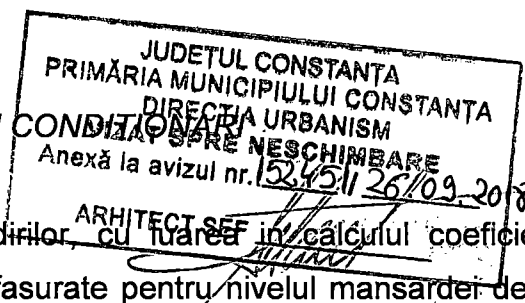
- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului, a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel;

M1, M3

- functiunile destinate autovehiculelor se vor autoriza numai cu prevederea solutiilor de protejare a solului subsolului si aerului de eventualele substante poluante care se pot produce.

M2

- functiuni de sanatate cu conditia respectarii conditiilor de amplasare specificate in H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, art. 14 si anexa 1 si cu respectarea urmatoarelor normative de proiectare, in varianta acestora actualizata, in vigoare:



- NP 021-1997 – cap.IV.3, Nprmativ privind proiectarea de dispensare si policlinici pe baza exigentelor de performanta
- STAS 12574-87 - Conditii de calitate pentru aerul din zonele protejate
- Ordinului 462-1993 al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului pentru aprobarea Conditiiilor tehnice privind protectia atmosferica si Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanti atmosferici produsi de surse stationare
- C 125-2013 – Normativ privind acustica in constructii
- NP 015-1997 – Normativ privind proiectarea si verificarea constructiilor spitalicesti si a instalatiilor

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

M1, M2, M3

- orice functiuni care nu sunt mentionate la art.1 si 2;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

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

JUDETUL CONSTANTA
 COMUNA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 PRIMĂRIA
 DIRECTIA URBANISM
M1, M2, M3 AT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 2245/12.09.2018
 ARHITECT SEF *[Signature]*

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

Se considera construibile terenurile cu suprafata de minimum 300 mp si minimum 10 metri deschidere la circulatia publica sau minimum 7,0 metri la aleile de servitute.

Adancimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 15 metri.

Pe terenurile care au vecinatati construite pe limita laterala a proprietatii, constructiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu conditia neafectarii structurii de

rezistenta a constructiei vecine existente, indiferent de latimea terenului si cu conditia sa nu aiba calcane vizibile din spatiul public si doar in cazul compatibilitatii functiunilor.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

M1, M2, M3

- alinierea cladirilor se va face fata de aliniamentul la str.Pasajului la minimum de 8 metri;
- alinierea cladirilor se poate face pe aliniamentul la celelalte circulatii;
- cornisele pot depasi aliniamentul cu maxim 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2m;
- depasirea aliniamentului prin realizarea de trepte si/sau rampe de acces in cladire sau alte reliefuri pe fatada pana la inaltimea de 3,0m de la cota trotuarului este interzisa.

ART.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1, M2, M3

Constructiile cu functiuni diferite de cele ale vecinatilor se vor amplasa in regim izolat pe parcelele, realizandu-se o zona de protectie cu spatiu verde fata de functiunile vecine diferite de minimum 2,0m.

Constructiile cuplate si insiruite sunt permise numai daca au aceeasi destinatie si se vor amplasa pe terenuri cu latimea minima de 12 metri.

Calcanele ramase vizibile din spatiul public se vor trata sau masca prin grija investitorului, cu acordul vecinului, dupa caz, conform legii.

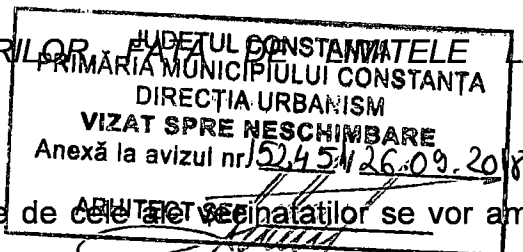
Din punctul de vedere al amplasarii pe teren, constructiile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale terenului respectand conditiile de mai sus, fara acordul prealabil al vecinilor, cu conditia sa nu aduca prejudicii acestora din punctul de vedere al rezistentei si stabilitatii, securitatii la incendiu, igienei si sigurantei in exploatare.

Fata de terenurile proprietate privata a persoanelor fizice si juridice cu servituti de trecere constructiile se pot amplasa pe limita proprietatii si vor intoarce spre circulatia respectiva o fatada tratata corespunzator.

M2

In cazul in care se vor amplasa functiuni pentru sanatate, constructiile se vor retrage cu minimum 8,0 m fata de limita zonei de reglementare M3.

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



M1, M2, M3

Retragerile dintre cladirile independente aflate pe aceeași parcelă vor fi de minimum 4 metri.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

M1, M2, M3

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din strazile sau aleile carosabile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituti de trecere.

Toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,5 metri pentru autoturisme și 1 metru pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere.

Se va asigura de asemenea lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului autovehiculelor de colectare a deșeurilor și al ambulantelor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă.

ART.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1, M2, M3

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație interioară și manevrare a autovehiculelor se vor dimensiona conform normativelor în vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte, conform prevederilor Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, aprobat prin H.C.L.M. 113/2017.

Art.10. PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

M1, M3

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

VIZAT SPRE NESCIMBARE

Anexă la avizul nr. 12454/26.09.2018

Regimul de înălțime maxim – P+1, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardarea în suprafață de maxim 60% din suprafața ultimului nivel.

Înălțime maximă pentru construcții = 10.0 metri.

Înălțime maximă pentru instalații și utilaje = conform necesităților funcționale.

M2

Regimul de înălțime maxim – P+3, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardarea în suprafață de maxim 60% din suprafața ultimului nivel.

Înălțime maximă pentru construcții = 17 metri.

Înălțime maximă pentru instalații și utilaje = conform necesităților funcționale.

M1, M2, M3

Demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel puțin jumătate din înălțimea lui.

Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului, a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel.

Înălțimea acoperisului tip sarpanta nu va depăși gabaritul unui cerc cu rază de 4,0m cu centrul pe linia cornisei, perpendicular pe planul fatadei.

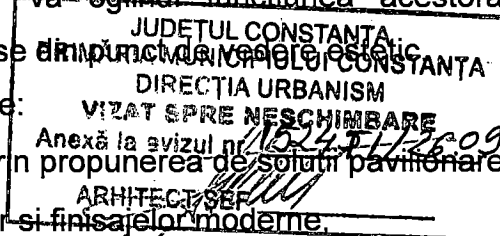
Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE

M1, M2, M3

Arhitectura clădirilor va oglindi funcțiunea acestora și se vor armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic.

Se vor avea în vedere:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fatadei
 - utilizarea materialelor și finisajelor moderne.
 - acoperirea cu terasă sau sarpanta cu pante și stresini orizontale spre stradă;
 - folosirea teraselor și/sau peretilor verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
 - amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fatadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fatada, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat;
- Sunt interzise vizibilitatea din spațiul public a:
- formelor curbe de dimensiuni mari (rază mai mare de 2,5m);
 - azbocimentului, fibrei de sticlă, plasticului, tablei stralucitoare, inoxului, sticlei reflectorizante sau colorate pe suprafețe mari (peste 0,5 mp);
 - finisajelor în culori saturate, stridente și stralucitoare;
 - învelitorilor vizibile din spațiul public în alte culori decât cele naturale (albastru, verde, etc.);
 - iluminării colorate de noapte în exteriorul clădirilor;



- firmelor si reclamelor luminoase.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

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

Pentru carosabil se vor folosi imbracaminti asfaltice pentru accesul la parcare/garaje cu peste 5 locuri de parcare si dale pe pat de nisip pentru celelalte. Daca este cazul, apele pluviale contaminate de pe caile de rulare (accese betonate in subsol sau carosabil cu imbracaminti asfaltice) se vor colecta si vor trece prin separatoare de hidrocarburi inainte de a fi deversate in reseaua pluviala publica.

Pentru parcare se vor folosi dale inierbate.

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

Art. 12. **Art. 12. M1, M2, M3** **VERGOLTE CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**
Anexă la avizul nr. 15451/26.09.2013
JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
ARHITECT ȘEF

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilitati, atat pentru organizarea de santier, cat si pentru constructii definitive.

Beneficiarul va respecta cerintele prevazute in normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Bransamentele se vor executa ingropat si vor fi autorizate conform legii, cu avizul detinatorilor de retele.

Se interzice amplasarea unitatilor de aer conditionat, antenelor TV-satelit si a altor echipamente in locuri vizibile din spatiul public.

Amenajarile exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, in spatiul verde, in reseaua de canalizare pluviala publica. Este interzisa evacuarea acestor ape pe suprafetele domeniului public. Este interzisa evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi inainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Deseurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deseuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislatia in vigoare privind regimul deseurilor si protectia mediului. Platformele de deseuri vor fi imprejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Daca nu se poate asigura aceasta distanta datorita formei sau dimensiunii terenului, se pot adopta solutii alternative: depozitarea intr-o camera de gunoi in interiorul cladirii, crearea unor

paravane, eventual verzi, care separa constructia de platforma de deseuri, crearea unor platforme acoperite pentru pubele, utilizarea, acolo unde este posibil a platformelor de pe domeniul public

Este obligatorie bransarea constructiilor la rețeaua publică de alimentare cu apă. De asemenea, în spațiile verzi amenajate pe parcelele care sunt în această zonă nu este permisă cultivarea de plante comestibile sau furajere.

Pe spațiul verde sau alăturat acestora se pot amplasa locuri de joacă pentru copii.

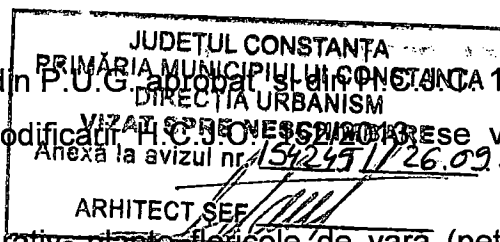
Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI

M1, M2, M3

Constau în amenajări peisagere plantate cu vegetație preponderent medie și înaltă spre limitele proprietății și joasă în vecinătatea acceselor. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se mențin reglementările din P.U.G. aprobat și înlocuit la 152/2013.

În cazul abrogării sau modificării P.U.G. O.N.E.S.P. 2013 se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.



Se pot folosi gazon decorativ, plante floricele de vară (petunia, dalia, echinops, verbana), salcâmi (robinia), arini (alunus glutinosa), tei, arbuști: liliac (syrinia), catina roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

Art. 14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

M1, M2, M3

Se mențin reglementările din P.U.G. astfel:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurimi din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- împrejurimile laterale și posterioare vor avea maxim 2.50 metri față de cota terenului amenajat.

M1, M3

- gardurile spre domeniul public vor fi de tip soclu opac de 0.50 m, eventual cu o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu sau plante cataratoare pentru mascarea anexelor;

M2

- gardurile spre domeniul public vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu.

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

M1, M2, M3

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. = 50%.

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

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

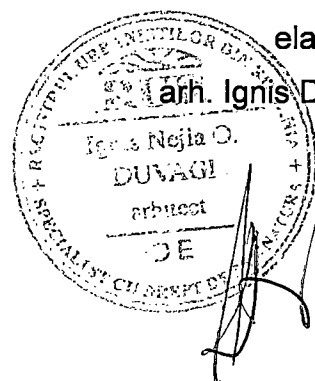
M1, M2, M3 AT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr. 12/51/26.09.2018

Coeficientul maxim de ocupare a terenului C.U.T. = 0,56

ARHITECT ȘEF

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.



elaborat,

Arh. Ignis Duvagi