

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DIONISIE CEL MIC, BARBU
ȘTEFĂNESCU DELAVRANCEA ȘI LIMITE CADASTRALE, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
VOLUMUL II**

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Dionisie cel Mic, Barbu Ștefănescu Delavrancea și limite cadastrale, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: **Str. Dionisie cel Mic, zona delimitată de străzile Dionisie cel Mic, Barbu Ștefănescu Delavrancea și limite cadastrale, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Amplasament teren care a generat P.U.Z.: **Str Dionisie cel Mic, zona bloc 50a-48b, LOTURILE 3, 5, 6, 8 , Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **SC BLUE BIKE CONCEPT SRL**

Nr contract: **415/20.11.2019**

Manager proiect: **SC East Atelier SRL, arh. Ionuț TOMA**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Baza legală a elaborării	3
1.3. Domeniul de aplicare	4
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
2.1. Unități și subunități funcționale	6
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	7
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)	24

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice Propuse.

1.1.b. **Regulamentul local de urbanism însoțește Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Dionisie cel Mic, Barbu Ștefănescu Delavrancea și limite cadastrale, Municipiul Constanța** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Dionisie cel Mic, Barbu Ștefănescu Delavrancea și limite cadastrale, Municipiul Constanța** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Dionisie cel Mic, Barbu Ștefănescu Delavrancea și limite cadastrale, Municipiul Constanța** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea procedurii de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Dionisie cel Mic, Barbu Ștefănescu Delavrancea și limite cadastrale, Municipiul Constanța** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;

- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Constanța nr.322/2016 privind aprobarea "Regulamentul de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța”;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar – cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane – cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- H.C.L. nr. 152 /2013 (cu modificările și completările ulterioare) privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța
- H.C.L. 113/2017 (cu modificările și completările ulterioare) - Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Constanța** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații, conform Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Dionisie cel Mic, Barbu Ștefănescu Delavrancea și limite cadastrale, Municipiul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de

Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc 3 zone funcționale, după cum urmează:

ZRL 3m-subzona locuințelor colective cu regim de înălțime mediu (P+4 niveluri) adiacentă unei zone constituite de locuire colectivă

POT max = 45%

CUT max = 1,44 mp ADC/mp teren (creștere cu 20% față de CUT existent ZRL3, conform Legea 350/2011, cu completările și modificările ulterioare - Art.32, Alineatul 7)

RH min/ max = min P+2/ max. P+ 4 niveluri

H min/max= min. 12 m/ max.18 m la cornișă

ZRL4- locuințe colective medii existente cu maxim P+3-4 niveluri situate în ansambluri preponderent rezidențiale (conform R.L.U. P.U.G.)

POT max= 45%

CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren

RH max = P+4

H max = 15 m la cornișă

**conform bilanțului teritorial existent, pentru această zonă, indicatorii urbanistici P.O.T și C.U.T. reglementați conform P.U.G. sunt depășiți (POT reglementat 30% / POT existent 45% și CUT reglementat 1,5 / CUT existent 2,2 mp.ADC/mp.teren), dar având în vedere faptul că P.U.Z. în discuție este o documentație inițiată de o persoană juridică privată, nu se aduc modificări față de indicatorii maxim reglementați prin P.U.G.*

ZRV4- culoare de protecție față de infrastructura rutieră (conform R.L.U. P.U.G.)

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZRL3m – subzona locuințelor colective cu regim de înălțime mediu (P+4 niveluri) adiacentă unei zone constituite de locuire colectivă

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii;

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- funcțiuni comerciale/servicii/dotări conexe locuirii, la nivelul parterului: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club) și servicii profesionale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.) cu condiția ca acestea să funcționeze pe baza unui orar de funcționare cuprins între orele 08:00 și 22:00;
- funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de tratament etc care să funcționeze pe baza unui orar de funcționare cuprins între orele 08:00 și 22:00;

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

- alte funcțiuni decât locuirea care funcționează pe baza unui orar cuprins în afara orelor 08:00 și 22:00;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- comerț cu ridicata, depozitare en-gros;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice alte funcțiuni nemenționate la admise și admise cu condiționări.

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

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

- Pentru R.H. P+2/3 - Suprafața parcelei de minim 1000mp, cu o deschidere minimă la stradă de 20 m;
- Pentru R.H. P+4 - Suprafața parcelei de minim 2000mp, cu o deschidere minimă la stradă de 40 m;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

- față de aliniamentul propus de la Str. FN1 se va respecta o retragere minimă de 3 m;
- față de aliniamentul propus de la Str. Semănătorului se va respecta o retragere de minim 1 m (pentru tronsonul situat la Estul terenurilor reglementate) și minim 5 metri (pentru tronsonul străzii situat la Sud);
- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri înălțime, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei având în vedere faptul că terenul este înconjurat de domeniu public pe 3 laturi. Întrucât există o diferență de nivel a terenului de aproximativ 2 metri între cota cea mai înaltă din colțul sud-vestic (+35,4) și cea mai joasă de pe latura estică (+33,4) și având în vedere faptul că accesul carosabil și pietonal principale se vor realiza din strada FN1 (latura vestică) se admite situația unui subsol care depășește CTN/CTA pe porțiuni din laturile parcelei situate la cote mai joase față de cota terenului în dreptul accesului pe lot. Se recomandă ca pe porțiunile în care subsolul depășește CTA/CTN acesta să fie mascat prin taluzuri verzi sau împrejmuiri cu arbuști.
- Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/installație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;

- este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare sau a scărilor de acces în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

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

- limita nordică a terenului care a generat PUZ se constituie ca limită laterală. Față de limita laterală nordică se va respecta o retragere minimă de 10,8 metri în colțul nord-estic, respectiv 11 metri în colțul nord-vestic;
- este permisă amplasarea construcțiilor/echipamentelor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public
- În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un **acces auto cu lățimea de minim 5,5 metri direct dintr-o stradă publică** sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- Ieșirile din parcarile subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- De-a lungul limitei nordice de proprietate se va asigura o circulație carosabilă cu acces public nerestricționat cu lățimea minimă de 4 metri, între strada Semănătorului și strada FN1;
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare.
- În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului, zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea au-

tovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete (acolo unde acestea există).

- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.
- Condiții de respectat:

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, numai în locurile special amenajate, fără afectarea circulației publice, după cum urmează:

- în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire;
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500 metri de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- prin concesiune sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare;
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcuri publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.
- În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate, în totalitate sau parțial, în interiorul proprietății, pe care se realizează investiția, numărul de locuri pentru parcare rămase se pot asigura pe un alt teren, aflat la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (față de terenul pe care se propune a se realiza investiția), teren pentru care investitorul va obține autorizație de construire pentru amenajare parcare, cu avizul Comisiei de circulație, înainte de emiterea autorizației de construire pentru investiția principală, iar funcțiunea de parcare va fi înregistrată ca sarcină în cartea funciară a imobilului respectiv, destinația de parcare neputând fi schimbată decât cu acordul emitentului autorizației de construire, respectiv Primăria municipiului Constanța, la desființarea imobilului deservit sau cu condiția asigurării numărului de locuri de parcare necesar în altă modalitate conform regulamentului.

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, astfel:

- Locuințe unifamiliale sau colective:
 - 1 loc de parcare/apartament cu suprafața utilă mai mică de 100mp;
 - 2 loc de parcare/apartament cu suprafața utilă mai mare de 100mp;
- Birouri:

- Se va asigura 1 loc de parcare la 80mp din Ad, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40mp din Ad, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul).
- Comerț:
 - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă totală mai mică de 50mp/clădire;
 - Se va asigura minimum un loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50mp;
 - 1 loc de parcare la 50mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50mp;
 - 20%, suplimentar, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la art. 5, lit. b) va fi asigurat pentru angajați.
- alimentație publică:
 - Se va asigura minimum 1 loc de parcare/4 locuri la masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp din suprafața utilă a sălii de consumație);
 - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă, a sălii de consumație, mai mică de 25mp.
- pentru alte funcțiuni - conform Regulament privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța .
- La imobilele de locuințe colective locurile de parcare vor avea același statut ca și spațiile comune, rămânând în cota indiviză a locatarilor."

La care se adaugă următoarele prevederi specifice, respective calcularea numărului minim al locurilor de parcare conform Regulament privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.:

- pentru alimentație publică, pe lângă locurile prevăzute mai sus se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;
- Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau în demisol, asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri;
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

- În cadrul loturilor, parcarile se pot organiza și în parări subterane sau în primele niveluri ale construcției. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor este de 15 m în cazul parcelelor cu suprafața de maxim 2000 mp; regimul de înălțime maxim echivalent acestei înălțimi maxime este de P+3;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor este de 18 m în cazul parcelelor cu suprafața mai mare de 2000 mp; regimul de înălțime maxim echivalent acestei înălțimi maxime este de P+4;
- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (antene etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel.
- Înălțimea minimă admisă a clădirilor este de 12m; regimul de înălțime minim echivalent acestei înălțimi minime este de P+2;
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic sau cornișă.
- În toate situațiile se va verifica respectarea condițiilor OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare într-un studiu de însorire.
- Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (circulabilă sau necirculabilă), cu recomandarea realizării de terase înverzite;
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pașișele arhitecturale. Se va evita folosirea finisajelor care sunt predispuse la degradare prematură, altfel decât voită, în prezența aerului umed salin precum: metal netratat, lemn natur;
- Coloristica generală și finisajele exterioare ale construcțiilor propuse vor respecta o paletă cromatică modernă, finisate cu materiale de bună calitate, atent alese atât din punct de vedere al calității, dar și eficienței;
- Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șifă, șindrilă etc.;
- Pe clădirile de locuit, în zona intrărilor în casa scării, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice sau din rășini sintetice, gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm;

- Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a., spre deosebire de cele ale locuințelor, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepantă vizuală la nivelul întregii clădiri.
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrate totală a parcarilor la nivel de imagine percepută.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare ansamblu de locuire colectivă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public pentru autoutilitara de salubritate.

tate. Se recomandă realizarea unor instalații subterane pentru prevenirea răspândirii mirosurilor și a imaginii inestetice determinate de pubelele de colectare a deșeurilor. În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

- În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa locuințelor colective va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective. Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare sau în jardiniere. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Se recomandă evitarea plantării copacilor la mai puțin de 10 metri de intersecție, pentru a oferi o zonă de vizibilitate suficientă pentru conducătorii auto;
- Nivelul solului natural pentru spații verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere;
- Se recomandă ca terasele construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol de **minim 20% din suprafața parcelei, iar restul până la necesarul impus de HCl nr 152/2013 se va asigura prin fațade și terase verzi, jardiniere, dale înierbate etc., conform prevederilor acesteia.**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă;
- În cazul tuturor funcțiunilor sunt interzise împrejmuirile opace către stradă mai înalte de 0,6 metri. Peste înălțimea de 0,6 metri este permisă realizarea de împrejmuiți transparente, eventual dublate de elemente vegetale. Spațiul liber dintre construcție și aliniament va fi amenajat (grădină de fațadă,

spațiu verde, pavaj etc.) astfel încât să contribuie în mod pozitiv din punct de vedere vizual la imaginea percepută în spațiul public adiacent.

- Nu este obligatorie realizarea împrejuririlor laterale și posterioare. Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari. În cazul în care se vor realiza împrejuriri laterale și posterioare, acestea pot fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri;
- În cazul în care se vor realiza, împrejuririle trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurire, ori a materialelor ușor inflamabile (polycarbonat etc.);
- În cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcarilor, aceasta se vor amplasa astfel încât să permită un spațiu de minim 5 metri între barieră și strada publică, și soluția se va aviza în cadrul Comisiei de Circulație.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

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

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 45%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim = 1,44 mp ADC/mp teren

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*

ZRL4 - locuințe colective medii existente cu maxim P+3-4 niveluri situate în ansambluri preponderent rezidențiale

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

conform R.L.U. P.U.G.

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol, prize pentru autovehicule electrice;
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii, instalații pentru fitness în aer liber, țărcuri pentru animale de companie;
- mobilier urban precum bănci, stâlpi de iluminat ambiental și stradal, construcții temporare ușoare (fără fundație) de tip chioșc, pergolă, structuri din lemn /metal ușoare, instalații amplasate în copaci, fără a afecta sănătatea acestora (leagăne, lumini ș.a.), pânze sau umbrare pe timpul sezonului cald, astfel încât să ofere un cadru atractiv pentru invitație la socializare și organizare de evenimente comunitare.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sunt admise funcțiuni conform PUG exclusiv în blocurile existente;
- Este admisă mansardarea locuințelor colective existente exclusiv pentru funcțiuni de locuire colectivă;

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

conform R.L.U. P.U.G.

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

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

conform R.L.U. P.U.G.

- Nu sunt admise construcții permanente altele decât cele existente la momentul elaborării prezentului PUZ.
- Spațiile în care pot fi amplasate construcții ușoare temporare și instalații conform celor menționate la Articolul 1 sunt admise pe domeniul public, cu respectarea unei retrageri de minim 3 metri față de locuințele existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

- nu este cazul

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

conform R.L.U. P.U.G.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- nu este cazul

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

conform R.L.U. P.U.G.

- Se va realiza o delimitare cu bolarzi sau stâlpișori la limita dintre circulația pietonală și partea carosabilă/parcărilor adiacente străzilor Dionisie cel Mic și Barbu Ștefănescu Delavrancea în vederea evitării ocupării părții pietonale de către autovehicule staționate neconform.
- Locurile de parcare adiacente străzii Semănătorului se vor organiza ca parcări publice

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

conform R.L.U. P.U.G.

- Este admisă supra înălțarea locuințelor colective existente regim P+4 cu maxim un etaj sau o mansardă în situația în care structura de rezistență a construcției va permite acest tip de intervenție.
- În această situație se va verifica respectarea condițiilor OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare într-un studiu de însorire.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

conform R.L.U. P.U.G.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

conform R.L.U. P.U.G.

- În cazul reabilitării termice a acoperișului/teraselor construcțiilor și/sau în cazul mansardării/suraînălțării blocurilor de locuințe existente, se va avea în vedere și asigurarea posibilităților de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.
- În vederea asigurării unui spațiu verde sănătos și întreținut se va instala un sistem de irigații a spațiilor verzi adiacente blocurilor de locuințe existente;
- În vederea unor posibile evenimente urbane la nivelul spațiilor comune se va asigura câte o priză electrică exterioară în proximitatea fiecărui bloc. Aceasta va fi special concepută pentru a face față condițiilor mediului exterior atât în condiții de iarnă, cu temperaturi scăzute, dar și în condiții de temperaturi ridicate și ploi.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile situate în afara circulațiilor publice pietonale și carosabile se vor planta cu gazon și plante de diferite înălțimi și tipologii. Spațiile dintre fața blocurilor și strada Dionisie cel Mic/Barbu Ștefănescu Delavrancea se va amenaja ca grădini de fațadă cu flori și arbuști mici, având în vedere limitarea spațială din aceste zone.
- Se recomandă **păstrarea arbuștilor (garduri vii) care delimitează zona parcărilor adiacente blocurilor 48B și 50A și spațiul comun dintre blocuri**, pentru a crea un spațiu de socializare ferit de traficul de tranzit de pe strada Dionisie cel Mic. În același timp, se recomandă **eliminarea arbuștilor (garduri vii) care formează incinte ale spațiului dintre blocuri către vest** pentru a obține un efect de spațiu aerisit și a crește potențialul de amenajare și dotare cu mobilier urban al acestuia.
- În zona dintre blocul 48A (Dionisie cel Mic) și 2A (Barbu Ștefănescu Delavrancea) se va amenaja un **spațiu de joacă pentru copii cu o suprafață minimă de 150 mp**, cu mobilier specific care să cuprindă cel puțin un turn cu tobogan, leagăne și un balansoar. Adiacent spațiului de joacă pentru copii se vor amplasa bănci și arbori pentru asigurarea umbrei pe timpul verii.
- În zonele de socializare dintre blocuri se va asigura instalarea unor **elemente de mobilier urban pentru rezidenți** precum bănci pentru stat, mese dotate cu tablă de șah/dame, corpuri de iluminat ambiental/stradal;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Sunt admise împrejmuiri cu garduri vii cu înălțimi de maxim 1 metru în zonele parcărilor adiacente blocurilor 48B și 50A pentru asigurarea confortului și intimității spațiului de socializare dintre blocuri.
- În restul spațiului public se pot realiza delimitări ale tipurilor de spații, însă nu se va îngreuna accesul pietonal în domeniul public.
- În cazul amenajării unui spațiu pentru animale de companie acesta va fi împrejmuiruit cu un gard transparent pentru a asigura siguranța animalelor și a celor din afara țărului.
- Se recomandă evitarea împrejmuirii spațiului de joacă pentru copii și a zonei de fitness în aer liber

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

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

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

În cazul locuințelor colective realizate în perioada comunistă, calculul POT se va realiza la nivelul zonei funcționale ZRL4.

POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

În cazul locuințelor colective realizate în perioada comunistă, calculul CUT se va realiza la nivelul zonei funcționale ZRL4.

CUT maxim = 1,5 mp ADC/mp teren

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

ZRV4 - culoare de protecție față de infrastructura rutieră

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

conform R.L.U. P.U.G.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

conform R.L.U. P.U.G.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

conform R.L.U. P.U.G.

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

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

conform R.L.U. P.U.G.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

conform R.L.U. P.U.G.

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

conform R.L.U. P.U.G.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

conform R.L.U. P.U.G.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

conform R.L.U. P.U.G.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

conform R.L.U. P.U.G.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

conform R.L.U. P.U.G.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

conform R.L.U. P.U.G.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

conform R.L.U. P.U.G.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

conform R.L.U. P.U.G.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

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

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

În cazul locuințelor colective realizate în perioada comunistă, calculul POT se va realiza la nivelul zonei funcționale ZRL4.

POT maxim = conform R.L.U. P.U.G.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT_{planimetric} = mp_{ADC} / mp_{teren}$
În cazul locuințelor colective realizate în perioada comunistă, calculul CUT se va realiza la nivelul zonei funcționale ZRL4.

CUT maxim = conform R.L.U. P.U.G.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se regăsesc următoarele subzone funcționale :

ZRL 3m - subzona locuințelor colective cu regim de înălțime mediu (P+4 niveluri) adiacentă unei zone constituite de locuire colectivă

POT max = 45%

CUT max = 1,44 mp ADC/mp teren

RH min/ max = min P+2/ max. P+ 4 niveluri

H min/max= min. 12 m/ max.18 m la cornișă

ZRL4 - locuințe colective medii existente cu maxim P+3-4 niveluri situate în ansambluri preponderent rezidențiale - conform R.L.U. P.U.G.

POT max= 30%

CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren

RH max = P+4

H max = 15 m la cornișă

ZRV4- culoare de protecție față de infrastructura rutieră - conform R.L.U. P.U.G.

Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

Manager proiect

arh. Ionuț Toma