



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de str. Cumpenei, str. Spiru Haret,
incinta Meconst și calea ferată, inițiator SC Transevren SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.01 2019.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 225465/28.12.2018, 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. 225463/28.12.2018, precum și avizul nr. 225461/28.12.2018 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. 55082/08.04.2016 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.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Cumpenei, str. Spiru Haret, incinta Meconst și calea ferată, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Spiru Haret nr. 2B, în suprafață de 6103 mp (potrivit actelor de proprietate) și 6102,46 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 216116, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Transevren SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1068/03.10.2001 la Biroul notarului public Puia Radu.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării 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, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către domnul Omer Evren în calitate de administrator al SC Transevren SRL, Oficiul de cadastru și

publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, _____ împotriva, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

TIRCU CRISTIAN



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR**

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 24 / 31.01. 2019

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. PENTRU ZONA DELIMITATA DE STRADA CUMPENEI, STRADA
SPIRU HARET, CALEA FERATA, MECONST S.A.

I. DISPOZITII GENERALE

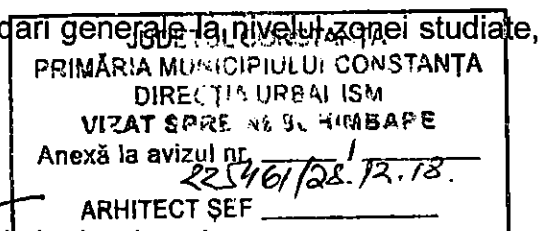
1. ROLUL R.L.U.

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.

2. 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 MLPAT 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



3. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de fata este aferent P.U.Z. pentru zona delimitata de strada Cumpenei, strada Spiru Haret, Calea ferata, Meconst s.a..

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

- construirea pe teren proprietate privata a persoanelor fizice si juridice;

- extinderea si/sau modernizarea constructiilor existente;
- echiparea infrastructurii completa a terenului;
- amplasarea spatiilor pentru parcare;
- asigurarea spatiilor verzi.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Este necesara respectarea amplasamentelor propuse in planul urbanistic zonal pentru principalele cladiri si amenajari aferente.

Principalele obiective trebuie sa dispuna de accese carosabile lesnicioase, platforme si spatii de degajare corespunzatoare pentru desfasurarea investitiei.

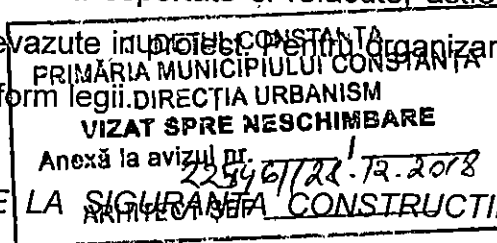
Fiecare obiectiv necesita o tratare atenta privind circulatia, exploatarea si intretinerea.

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.

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 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.



5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA 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. Organizarea de santier se va impregmii astfel incat sa nu impiedice circulatia pietonala si a autovehiculelor.

Se va asigura insorirea cladirilor din zona si din vecinatati, corespunzatoare functiunilor, conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, precum si a normativelor specifice aflate in vigoare la data autorizarii constructiilor.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Retragerea constructiilor se va face astfel:

- fata de aliniamentul spre strada Spiru Haret - este permisa construirea cu o retragere de minimum 5.0 metri fata de aliniament pentru constructii de maximum 10.0 metri inaltime. Daca inaltimea constructiilor depaseste 10.0m acestea se vor retrage la 25,0m fata de aliniament;
- fata de strada Cumpenei - constructiile se pot amplasa pe aliniament, cu conditia ca pana la axul strazii Cumpenei sa se mentina o distanta de minimum 32.0 metri;
- fata de limita proprietatii din partea estica - constructiile cu inaltimea peste 10,0 metri se vor retrage cu 10.0 metri fata de limita de proprietate, iar celelalte se vor amplasa cu respectarea codului civil, astfel incat sa nu afecteze constructiile existente invecinate din punct de vedere al cerintelor de calitate normate, referitoare la siguranta cladirilor, utilizarea si insorirea acestora;
- fata de limita proprietatii dinspre calea ferata se vor asigura retrageri fata de aliniament de 10.0 metri pentru constructii de pana la 10.0 metri inaltime si de 20.0 metri pentru constructii ce depasesc 10.0 metri inaltime;
- fata de limita posterioara se va asigura o retragere de 15.0 metri pentru constructiile ce depasesc 10.0 metri inaltime. Celelalte constructii se vor amplasa cu respectarea codului civil, astfel incat sa nu afecteze constructiile existente invecinate din punct de vedere al cerintelor de calitate normate, referitoare la siguranta cladirilor, utilizarea si insorirea acestora;
- fata de terenurile proprietate privata a persoanelor fizice si juridice cu servituti de trecere constructiile se pot amplasa pe limita proprietatii si nu vor intoarce spre circulatia respectiva o fatada tip calcan.

JUDETUL CONSTANTA
DIRECTIA URBARISM
VIZAT SI PRENOTIFICARE
Anexa la avizul nr. 1
ARHITECT S.F.F. 225461/28.12.18.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesurile rutiere a o obiectivele propuse se vor prevedea din strazile adiacente parcelelor.

Toate parcelele trebuie sa aiba acces auto si pietonal, inclusiv in situatia dezmembrarii, direct din circulatiile publice sau prin drumuri sau alei de servitute, dimensionate astfel incat sa asigure accesul autovehiculelor si persoanelor:

- minimum 3,0m latime pentru accesul autovehiculelor;
- minimum 1,5m latime pentru accesul perosnelor;
- minimum 3,0m latime si o inaltime libera minima de 4,5m de carosabil sau pietonal ocazional carosabil pentru accesul autospecialelor de pompieri pe cel putin o fatada a constructiilor, si, dupa caz, pe doua fatade, autovehiculelor de colectare a deseurilor si al ambulanelor.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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 retelele electrice de interes public.

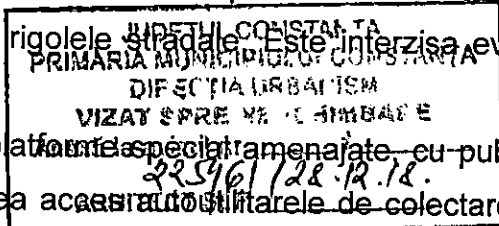
Bransamentele si extinderea retelelor de utilitati se vor executa ingropat, pe cat posibil in canalizatii comune, vizitabile, pozitionate de-a lungul circulatiilor interioare. Se recomanda devierea conductelor R.A.J.A. care traverseaza proprietatile, pe domeniul public, pe baza unor proiecte de specialitate autorizate si avizate conform legii.

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 retea de canalizare pluviala publica sau la rigolele stradale. Este interzisa evacuarea acestor ape pe suprafata domeniului public.

Deseurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deseuri, la care pot avea acces autovehiculele de colectare a acestora. Se va respecta legislatia in vigoare privind regimul deseurilor si protectia mediului. Platformele de deseuri ale locuintelor colective se vor amplasa la cel putin 10m de locuinte si 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. Platformele se vor dimensiona corespunzator, iar pentru locuintele colective va fi cuplata cu dispozitiv de batut covoare.

Pe spatiul verde sau alaturat acestora se pot amplasa locuri de joaca pentru copii in cazul locuintelor sau al functiunilor destinate copiilor.



9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Dimensiunile si forma terenurilor pe care se vor amplasa obiectivele vor urmari necesitatile functiunilor respective, cu mentiunea ca, in cazul dezmembrarii, indicatorii urbanistici raportati la intreaga zona de reglementare sa se mentina. Se vor respecta urmatoarele conditii minimale:

- minim 500.0 mp si 15.0 metri deschidere spre strada Cumpenei, Spiru Haret sau drumul adiacent caii ferate;
- pentru locuintele colective, cladirile pot fi dispuse pe un lot comun sau grupate pe un teren aflat in folosinta comuna, cu acces direct din circulatia publica sau accesese asigurate din circulatia publica prin intermediul unei circulatii private;

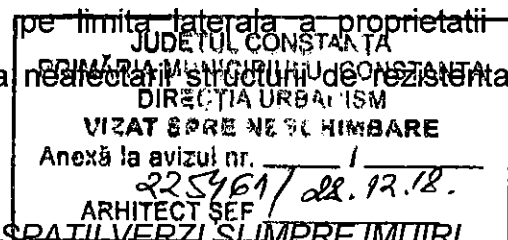
Sunt interzise dezmembrari pentru locuri de parcare. Acestea se vor amplasa pe terenul aferent obiectivului, aflat in proprietate comuna, si se pot da in folosinta persoanelor fizice si juridice care detin parti din constructiile de pe parcela.

Se admit abateri de maxim 10% in ceea ce priveste suprafata parcelei si latimea frontului la strada, local, in cazul in care situatia pe teren creaza astfel de constrangeri.

Adancimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 15.0 metri; daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale R.L.U.M.C.: se va urmari ca in cazul in care o parcela devine neconstruibila din cauza dimensiunilor si suprafetei, sa fie expropriata intreaga parcela, iar in cazul in care un proprietar este de acord sa cedeze o parte a unei parcele pentru realizarea unui obiectiv de utilitate publica, se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre C.T.A.T.U. si aprobate de C.L.M.C..

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente, daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului specificate.

Pe terenurile care au vecinatati construite pe limita laterala a proprietatii se recomanda alipirea la calcanul existent, cu conditia neafectarii structurilor de rezistenta a acesteia, indiferent de latimea terenului.



10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

In ceea ce priveste spatiile verzi se mentin reglementarile din P.U.G. aprobat si din HCJC 152/2013, astfel:

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;

Conform H.C.J.C. 152/2013, inafara spatiilor verzi publice mentionate in bilantul teritorial al suprafetelor propuse, se vor amenaja spatii verzi pe suprafata terenului, pe terase, acoperisuri sau fatade de minimum 50% din suprafata terenului pentru constructii administrative, comerciale, industriale, turism; 60% din suprafata terenului pentru constructii financiar-bancare; 40% din suprafata terenului pentru constructii de cult, amenajari sportive; 30% din suprafata terenului pentru constructii de invatamant, locuinte; 5mp/locuitor la locuinte unifamiliale; 15mp/persoana la constructii de sanatate.

Pentru functiuni mixte se va respecta HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6. Conform acesteia, se vor prevedea spatii verzi intre 10 si 15% din suprafata terenului pentru constructii administrative si financiar-bancare, 2-5% din suprafata terenului pentru constructii comerciale, 10-20% pentru constructii culturale, 10-15mp/pacient sau copil pentru constructii de sanatate, 30% din suprafata terenului pentru constructii si amenajari sportive, 25% din suprafata terenului pentru constructii de turism si agrement, 2mp/locuitor pentru constructiile de locuinte, 20% din suprafata terenului pentru constructii industriale.

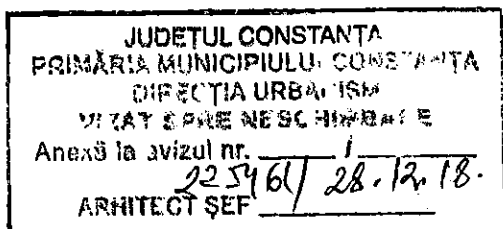
In cazul abrogarii sau modificarii H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta conditiile HGR 525/1996.

Se pot folosi gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbena), salcami (robinia), arini (alhus glutinosa), tei, arbusti: liliac (syringa), catina rosie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

In lateral si in spatele loturilor se poate planta vegetatie medie si inalta cu atentie la posibilitatea umbririi camerelor de locuit.

In ceea ce priveste imprejmirile, se mentin reglementarile din P.U.G. astfel:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmui si din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata eventual de gard viu; imprejmirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.



3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Pe teritoriul studiat se identifica trei zone functionale.

- ZRCM 2a – zona mixta de activitati – institutii, servicii, echipamente publice, unitati productive mici nepoluante, locuinte
- ZRV – spatiul verde public de pe terenul care trece din domeniul privat in domeniul public in acest scop, aflat in fasia paralela cu strada Cumpenei
- circulatia pietonala – trotuarele aferente strazilor
- circulatia carosabila – pe strazile mentionate, care delimiteaza ZRCM 2a
- spatiul verde aflat intre strada Cumpenei si breteaua carosabila care trece pe sub pod.

Zonele reglementate prin prezentul regulament local de urbanism sunt cea mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu – ZRCM 2a, functiunea predominanta in teritoriu si ZRV – spatiu verde public. Pentru celelalte zone functionale se pastreaza reglementarile P.U.G..

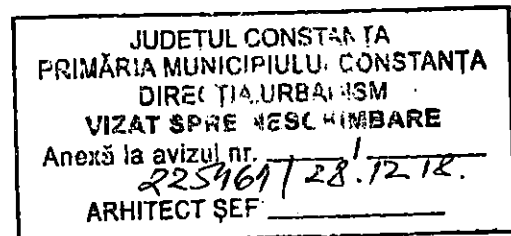
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

12. UTILIZARI PERMISE

ZRCM 2a

Se mentin functiunile aprobate:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii administrative, cladiri de birouri, filiale sau sedii ale unor institutii financiar-bancare;
- lacasuri de cult, servicii sociale, cluburi pentru pensionari si altele similare;
- comert: galerii comerciale, supermarket, magazine de produse alimentare si nelimentare pentru populatie;
- turism, alimentatie publica si loisir: hoteluri, restaurante, cluburi, sali polivalente, expozitii, piscine, sali de sport, bowling, spatii de joaca pentru copii, etc.;
- depozitare produse fara nocivitate si productie nepoluanta;
- locuinte individuale si colective si functiuni complementare acestora: paracare/garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, contabilitate, notariat, mediere, consultanta, etc.), servicii (mici ateliere de croitorie,



cizmarie, ceasornicarie, frizerie, curatatorie, cosmetica, farmacie, after school, sali de intretinere sau fitness, etc.;

- parcaje si garaje, subterane sau supraterane pentru utilizatori si vizitatori;
- depozite, ateliere, mica productie nepoluanta.

ZRV

- alei pietonale și pentru ciclisti;
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii de odihna;
- grupuri sanitare publice;
- obiecte cu valoare ambientala: statui, fantani arteziene, obiecte de arta urbana, etc..

13. UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

ZRCM 2a, ZRV

- se admite dezvoltarea functiunilor existente, extinderi si supraetajari, in conditiile respectarii P.O.T. si C.U.T. si a regimului de inaltime prevazute, cu asigurarea unui spatiu verde tampon intre acestea si functiunile existente de alt tip, invecinate;
- functiunile diferite se vor amplasa in interiorul constructiilor si pe teren astfel incat sa nu fie prejudiciata locuirea;
- pentru parcelele intersectate din zona de protectie a cailor ferate se va construi cu avizul CFR;
- alte functiuni cu conditia sa fie complementare celor permise.

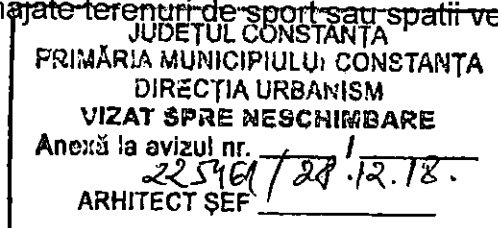
ZRV

- se admit spatii tehnice si adaposturi publice de aparare civila cu conditia ca partea supraterana sa nu depaseasca inaltimea de 1.0 metri fata de cota terenului amenajat, iar la partea superioara sa fie amenajate terenuri de sport sau spatii verzi.

14. UTILIZARI INTERZISE

ZRCM 2a, ZRV

- activitati ce nu sunt permise;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- spalatorii auto, statii de intretinere auto;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros vizibile din circulatiile publice;



- 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.

15. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

ZRCM 2a

Constructiile se vor amplasa cu respectarea retragerilor minime obligatorii prevazute la articolul 6.

ZRV

Nu este cazul.

16. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR; AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRCM 2a

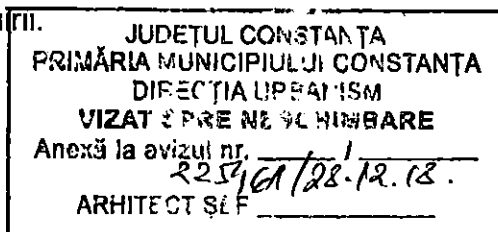
- cladirile construite in regim insiruit sau cuplat se vor dispune astfel incat sa nu permita vizibilitatea unor calcane netratate estetic, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi sau interspatiu;

- cladirile cu regimul de inaltime de minimum P+15E se vor amplasa la minimum 30.0 metri distanta intre ele, astfel incat sa fie asigurata insorirea si functionarea corespunzatoare destinatiei spatiilor, in conformitate cu normele in vigoare.

- dispunerea anexelor gospodaresti pe limitele laterale sau posterioare ale parcelelor este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi.

ZRV

Nu este cazul.



17. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRCM 2a

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, inafara circulatiilor publice. Spatiul de parcare/garare se va dimensiona conform normativelor in vigoare, corespunzator functiunilor proiectate.

Numarul de locuri de parcare necesar se va calcula conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta si HGR 525/1996.

ZRV

- sunt permise numai parcuri peisagere, amplasate pe baza unui plan urbanistic de detaliu.

18. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

ZRCM 2a

Regimul de inaltime maxim propus = P+30E, desfasurat astfel:

- maximum P+1E sau maximum 10.0 metri la atic pentru zona de tip dala urbana, delimitata pe plansa de reglementari;
- minimum P+15E sau minimum 50.0 metri pentru accentele verticale delimitate pe plansa de reglementari;
- sunt permise subsolurile;
- nu se admit demisolurile vizibile dinspre strada Cumpenei, str. Spiru Haret si calea ferata;
- nu se admit mansardele.

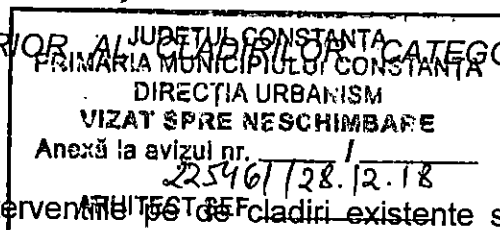
Pentru constructii de birouri, destinate turismului sau locuirii, regimul de inaltime poate ajunge la P+30, in detrimentul ocuparii la sol, care poate scadea pana la 32% in cazul suprafetei maxime construite desfasurate.

ZRV

Sunt permise subsoluri destinate grupurilor sanitare publice, adaposturilor de aparare civila sau spatiilor tehnice.

19. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR CATEGORIEI DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE

ZRCM 2a



Cladirile noi sau intervenite pe cladirile existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

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

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Se vor folosi structuri definitive de zidarii portante de zidarie sau cadre de beton armat. Acoperirea se face tip terasa sau cu sarpanta cu invelitori din materiale durabile.

Pentru carosabil se vor folosi imbracaminti asfaltice, iar pentru parcuri dale inierbate sau imbracaminti asfaltice.

Pentru trotuarele din jurul constructiilor se pot folosi dale de beton sau pavele.

ZRV

Soclrurile subsolurilor care depasesc cota terenului natural se vor armoniza ca finisaje cu amenajarea peisagera a sptiului verde adiacent.

20. INDICI PRIVIND OCUPAREA SI UTILIZAREA TERENULUI

ZRCM 2a

Procentul maxim de ocupare a terenului – 85%.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului – 3,6.

ZRV

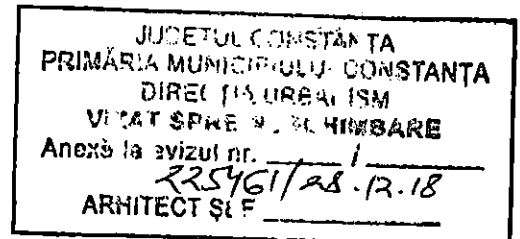
Procentul maxim de ocupare a terenului – 5%.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului – 0.05.

Ambii indicatori se vor calcula in conformitate cu specificatiile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, astfel:

- procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprima raportul dintre suprafata construita, ocupata la sol a cladirii, calculata conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si suprafata terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele in parte. In cazul dezmembrarilor efectuate ulterior construirii, suprafata construita totala ocupata la sol se raporteaza la suprafata parcelei initiale;
- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprima raportul dintre suprafata desfasurata cladirilor si suprafata terenului considerat. Se ia in considerare suprafata desfasurata calculata conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

C.U.T. si P.O.T. se aplica de asemenea fiecărei parcele in parte. In cazul dezmembrarilor efectuate ulterior construirii, suprafata construita desfasurata a tuturor constructiilor, mentinute si propuse, se raporteaza la suprafata a parcelei initiale existente in momentul aprobarii P.U.Z..



Intocmit: arh. Ignis Duvagi

