



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

54

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință unifamilială,
al. Licurici nr. 4,
investitor Roibu Daniel Asdrubal

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 20.09.2019.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 171686/06.09.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 180352/18.09.2019, precum și avizul nr. 171659/06.09.2019 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. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea domnului Roibu Daniel Asdrubal înregistrată sub nr. 109161/04.06.2019;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în al. Licurici nr. 4, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil S/D+P+1E cu funcțiunea de locuință individuală care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în str. al. Licurici nr. 4, în suprafață de 303,75 mp (potrivit actelor de proprietate) și 304 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 233444, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Roibu Daniel Asdrubal și Roibu Emilia conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 672/10.07.2018 la Biroul individual notarial Ștefan Elena Laura.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi 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 Roibu Daniel Asdrubal, 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:

22 pentru, 1 împotriva, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 22 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

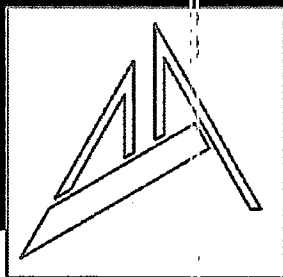
DEDE
PERODAN

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Enache Marcela
ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 394 / 30.09.2019



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

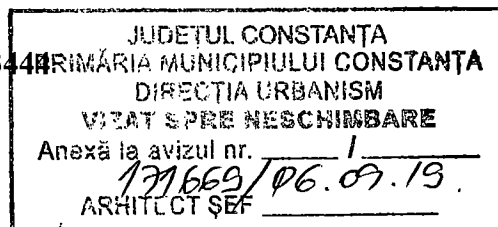
S.R.L.

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- denumirea proiectului: **Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire imobil S+P+1E locuință unifamilială în vederea reglementării retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale lotului, conform Legii 350/2001 și Normelor de aplicare a Legii 350/2001**
- inițiator (beneficiar): **Roibu Daniel**
- amplasament: **str. Licurici, nr. 4, Constanța, nr. cad. 23344**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: **martie 2019**



1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este specificat încă din titlul ei, este de stabilire a amplasamentului unei locuințe pe parcelă față de limitele laterale și posterioară ale acesteia.

Documentația asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifică și se elaborează în scopul modificării prevederilor din P.U.D. aprobat prin H.C.L.M. 51/2004, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism. Scopul lui este de a pune la dispoziția autorităților publice locale reguli de amplasare a obiectivului pe terenul identificat, utilizarea rațională a acestuia, corelarea intereselor generale cu cele particulare ale inițiatorului P.U.D. în valorificarea terenului, facilitarea elaborării proiectelor ulterioare de investiții.

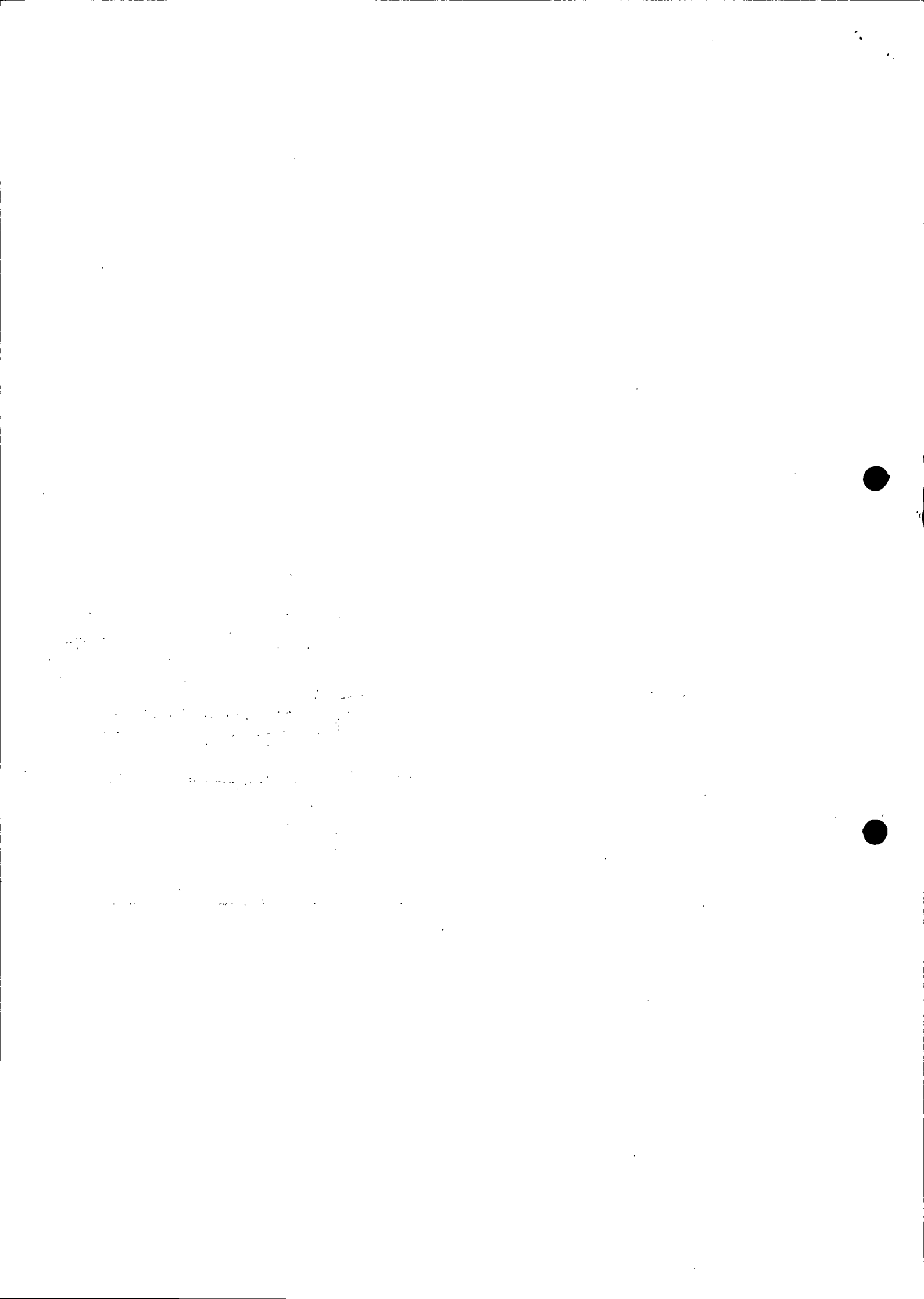
2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform documentației de urbanism aprobate, terenul se află în zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Nu sunt specificate utilizări admise cu condiționări și utilizări interzise.

Procentul aprobat de ocupare a terenului este de 35%, iar coeficientul de utilizare al terenului nu este specificat.



P.U.D.

Construire imobil S+P+1E locuință, în vederea reglementării retragerilor laterale și posterioare

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Au fost elaborate următoarele studii de fundamentare:

a) studiu de însorire

Din studiul de însorire rezultă posibilitatea amplasării construcției alipită pe limita de est a parcelei, cu retrageri față de vecinătăți, pentru a asigura însorirea conform normelor în vigoare, atât a construcției propuse, cât și a celor învecinate.

Față de construcțiile vecine dinspre sud-vest, imobilul trebuie retras pentru a beneficia de însorire.

Față de construcțiile de la nord-est, parcela se află la o distanță de cca. 17 metri. Astfel, umbra unei construcții propuse P+1E nu afectează însorirea acestora.

Pe parcela de la nord-vest nu există construcții, iar construirea pe acest teren este posibilă cu orientarea camerelor de locuit spre sud-vest și nord-vest.

Pe parcela de la sud-est se află o construcție la cca. 1,0 metri distanță de limita comună, fără ferestre ale camerelor de locuit care ar putea fi umbrite de construcția propusă.

b) studiu geotehnic

Studiul geotehnic permite amplasarea unui imobil S+P+1E, fără lucrări suplimentare deosebite de consolidare a terenului de fundare.

c) studiu topografic

Ridicarea topografică indică un teren aproximativ orizontal. Se pot asigura pante de scurgere a apelor pluviale în incinta proprietății, care se vor canaliza și dirija spre rețeaua publică, fără afectarea vecinătăților sau domeniului public.

d) studiul volumetric

Amplasarea construcției astfel încât spațiile locuibile să beneficieze de însorire conform normelor determină apropierea acesteia de limitele dinspre nord-est și nord-vest, oferind vizibilității dinspre spațiul public a unui calcan, până în momentul construirii pe parcela alăturată a unei clădiri cuplate. Acest lucru nu este posibil decât printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D. pentru parcela respectivă.

Rezultă necesitatea tratării arhitecturale a fațadelor imobilului propus, inclusiv spre limita laterală față de care se propune apropierea.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesurile carosabil și auto se fac din strada Licurici, stradă de categoria a IV-a, la care terenul este aliniat. Strada Licurici deține în strada Badea Cârțan, care la rândul ei deține în bd. Tomis, arteră de importanță municipală care leagă centrul orașului de bd. Aurel Vlaicu și ieșirea din oraș spre nord.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, terenul este liber de construcții. Spre sud-est se află o locuință unifamilială parter, spre nord-vest terenul e liber de construcții, iar spre sud-vest se află o locuință unifamilială P+1E mansardat.

Suprafața parcelei este de 304 mp, având formă dreptunghiulară și dimensiunile în plan de 13,50 metri la stradă și cca. 22,5 metri în adâncime.

Parcela se învecinează astfel:

- la nord-est – strada Licurici

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PUSE NE DECHIMBARE
Anexă la avizul nr. 177/669/06-09.19
ARHITECT ȘEF

P.U.D.

Construire imobil S+P+1E locuință, în vederea reglementării retragerilor laterale și posterioare

- la sud-vest – parcela cu nr. cad. 233210
- la sud-est – lot 10, propr. Cioplea Domnica
- la nord-vest – lot 12, propr. Gheorghe Gh. Ion

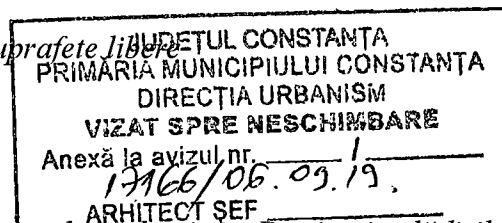
Coordonatele parcelei studiate prin P.U.Z. sunt:

Nr. punct	X	Y
1.	789313.258	306628.232
2	789301.420	306634.610
3	789312.172	306654.477
4	789324.033	306648.030
5	789313.258	306628.232

3.3. *Suprafețe de teren construite și suprafețe libere*

În prezent, parcela este liberă de construcții.

S construită = 0 mp P.O.T. = 0%
S desfășurată = 0 mp C.U.T. = 0



3.4. *Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic. Destinația clădirilor*

Parcela face parte din zona de nord a municipiului Constanța, cu funcțiunea principală de locuire, și funcțiuni complementare acestora. Funcțiunile complementare întâlnite sunt: garaje și anexe gospodărești.

3.5. *Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate*

Terenul aflat în studiu este integral proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. În prezent aparține lui Roibu Daniel Asdrubal și Emilia, conform contractului de vânzare 672 din 10.07.2018.

3.6. *Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare. Accidente de teren, adâncimea apei subterane.*

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prafoasă + argilă. Se anexează studiul geotehnic.

Terenul este relativ plat, orizontal.

3.7. *Parametri seismici caracteristici zonei*

Zona seismică de calcul în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns este pentru $T_c = 0,7$ s, iar zona de calcul în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului este pentru $a_g = 0,16$ g.

3.8. *Analiza fondului construit existent*

Construcțiile din vecinătate au o vechime de maximum 15 de ani. Structurile sunt definitive, din cadre de beton armat sau zidărie portantă, aflate în general în stare bună.

3.9. *Echiparea existentă*

Asemenea celorlalte parcele din zonă, amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea branșării la toate utilitățile necesare ale căror rețele sunt prezente de-a lungul străzilor învecinate: alimentare cu apă, canalizarea apelor uzate menajere, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie și date prin cablu.

Conform avizului RAJA 350/33524 din 17.04.2019, imobilul se alimentează cu apă printr-un

bransament Dn32mm PEHD, executat din conducta de distribuție apă Dn110mm PEHD existentă în stradă. Presiunea apei în zonă este 1.8atm.

Pe aleea Licurici există cilectorul menajer Dn250mmPVC-KG, la care se va bransa obiectivul. Apele pluviale nu se vor deversa în acesta, ci se vor dirija spre spațiile verzi.

Conform avizului E-Distribuție 261281791 din 08.04.2019, obiectivul nu afectează rețelele existente în zonă. Branșarea obiectivului se va face conform legii, pe baza unei documentații specifice elaborate și autorizate în acest scop.

Conform avizului RADET B 5110 din 27.03.2019, societatea nu deține rețele termice pe amplasament.

Conform anexei avizului Distrigaz Sud Rețele 313.768.034 din 27.03.2019, societatea deține pe aleea Licurici o conductă de alimentare cu gaz RP.PE 63mm. Obiectivul se va racorda la aceasta cu respectarea Ordinului 32/2017, Ordinului ANRE 97/2018, Ordinului ANRE 165/2018, Ordinului ANRE 89/2018, Ordinului 47/2003 al M.E.C. și Legii 123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale.

Conform avizului Telekom s.a. 452 din 27.03.2019, pe amplasament societatea nu deține rețele de telecomunicații.

4. Reglementări

4.1. *Obiectivele noi solicitate prin tema-program*

Pe parcelă se intenționează amplasarea unei locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime (D)S+P+1E, cuprinzând cameră de zi, dormitoare, bucătărie, băi și spații anexe. Acoperirea se va face cu șarpantă de lemn.

4.2. *Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor*

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.D. aprobat, menținându-se utilizarea de până în prezent, cea de locuință individuală, unifamilială.

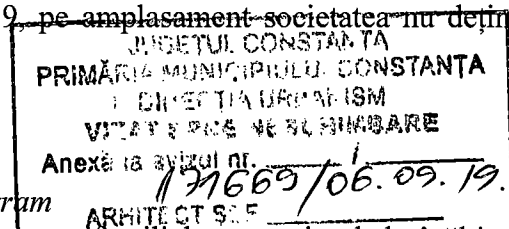
Construcția principală va cuprinde locuința, pe teren putând fi amplasate alte funcțiuni complementare: garaj, chioșc de grădină, bucătărie de vară, etc.. Pe terenul rămas liber se vor amenaja locuri de parcare, terasă în aer liber și spații verzi.

4.3. *Capacitatea, suprafața desfășurată*

Locuința va fi destinată unei familii cu cca. 4-6 membri.

Suprafața desfășurată se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta va fi corespunzătoare P.O.T. și regimului de înălțime. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 metri, 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 podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Suprafața construită nu va depăși 106,4 mp (P.O.T. = 35%). 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 cota de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5 metri față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).



4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Noua clădire și eventualele intervenții ulterioare edificării acesteia se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Este permisă acoperirea totală sau parțială cu acoperiș tip șarpantă, cu versanți spre fațade. Învelitorile de pe acoperișurile tip șarpantă vor fi din materiale durabile, iar cele tip terasă se recomandă a fi înverzite.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal al locuinței.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

Calcanele vizibile din spațiul public se vor trata arhitectural, vor prezenta ferestre cu geam mat sau cărămidă de sticlă sau vor fi înbrăcate în vegetație.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Se vor crea câte un acces separat, pietonal și carosabil, de cca. 1 metru și, respectiv, maximum 3,5 metri lățime, din strada Licurici. În dreptul accesului carosabil, bordura trotuarului se va lăsa corespunzător, pentru a putea prelua diferența de nivel.

4.6. Soluții pentru rehabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile se vor depozita pe platformă special amenajată, impermeabilizată, cu asigurarea unui spațiu de scurgere a apelor spre canalizare și prevăzută cu sistem de spălare, la care pot avea acces autoutilitările de colectare a deșeurilor. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului. Dacă nu se poate asigura distanța de 10 metri până la ferestrele camerelor de locuit, platforma se va separa prin înălțimea zidului sau prin gard viu de cca. 1,50 metri înălțime.

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA COMUNICĂȚII
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCAMBARE
 Anexă la avizul nr. 1776/06.09.19.

4.7. Soluții pentru rehabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul rămas neconstruit se va amenaja ca spațiu verde, cu plantații joase și medii, decorative. Speciele de arbori se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însoțirea spațiilor de locuit ale construcțiilor propuse și existente, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafeței terenului și de minim 5 mp de locuitor. Pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.

Se pot folosi gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei, arbuști: liliac (syringa), cătina roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

De asemenea, terasele circulabile și necirculabile se pot amenaja ca terase verzi, pentru a putea asigura necesarul suprafeței verzi conform normelor în vigoare.

4.8. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectiva pe ansamblu și

P.U.D.

Construire imobil S+P+1E locuință, în vederea reglementării retragerilor laterale și posterioare

- individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren – terase succesive;
- să asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticala în condiții de eficiență estetică și economică.

4.9. *Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)*

Limita suprafeței edificabile de pe parcela studiată este marcată pe planșa de reglementări propuse și dată de următoarele distanțe minime:

- N-E – strada Licurici – 3,00 metri;
- S-V – minimum 5,00 metri;
- N-V – minimum 3,00 metri;
- S-E – 0,00 metri.

Pe înălțime, construcția se va desfășura astfel:

- subsol sau demisol cu cota inferioară la maximum 1,50 metri adâncime față de cota terenului natural și cota superioară la +1,50 metri;
- parter cu înălțimea de maximum 3,50 metri;
- etaj cu înălțimea de maximum 3,50 metri;
- eventual demisol și/sau mansardă pe maxim 60% din suprafața etajului imediat inferior, cu înălțimea medie mai mică sau egală cu a etajului.

Se admit abateri de până la 0,50 metri.

Se va respecta codul civil și legislația referitoare la amplasarea construcțiilor față de vecinătăți.

Sunt permise console peste limita edificabilului, nu mai mari de 1.5 metri, precum și depășirea acestuia cu trepte, platforme și amenajări exterioare în aer liber (ex. pergole, parcări, terase, jardiniere, copertine).

4.10. *Asigurarea utilităților*

Utilitățile vor fi asigurate prin bransamente la rețelele edilitare din zonă, pe baza proiectelor de specialitate autorizate și avizate de deținătorii rețelelor.

4.11. *Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat*

Suprafața terenului, menținută = 304 mp

Suprafața construită maximă = 106,40 mp

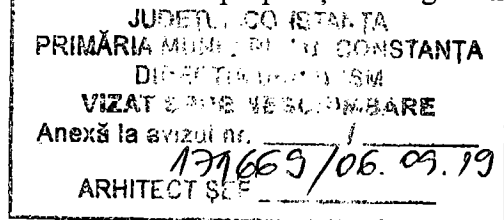
Suprafața desfășurată maximă = 280 mp

Suprafața de spațiu verde minimă = 20 mp

Suprafața de alei carosabile și pietonale = cca 120 mp, în funcție de planimetria imobilului și soluțiile de amenajare exterioară

P.O.T. = 35%

C.U.T. = nespecificat, corelat cu P.O.T. și regimul de înălțime.



P.U.D.

Construire imobil S+P+1E locuință, în vederea reglementării retragerilor laterale și posterioare

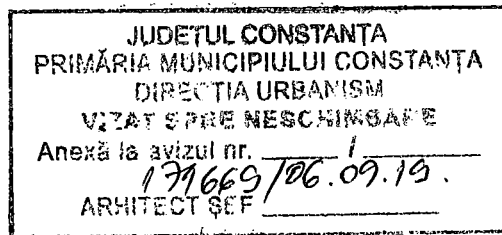
5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

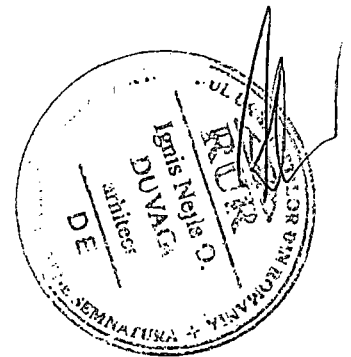
Construcțiile propuse se vor încadra în zonă, păstrând specificul acesteia, atât din punct de vedere funcțional, cât și al aspectului clădirilor.

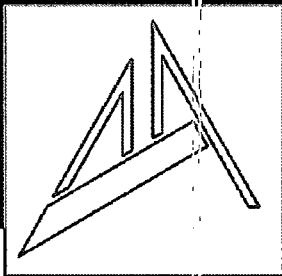
5.2. *Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției*

Autorizarea lucrărilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de față, respectând limitele suprafeței edificabile stabilite și pe baza unui studiu de însorire anexat documentației de autorizare, care să demonstreze respectarea normelor în vigoare referitoare la aceasta – O.M.S. 119/2013, Legea locuinței 114/1996 actualizată în 2017 și NP057/2002 - Normativ pentru proiectarea clădirilor de locuințe.



elaborat,
arh. Ignis Duvagi





tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

REGULAMENT DE URBANISM PENTRU PARCELĂ ACTUALIZAT

Conform P.U.G., parcela face parte din Subzona ZRL4 – zona locuințelor colective medii (P+3-4) sau medii și înalte ((P+3 – P+10), situată în ansambluri preponderent rezidențiale.

Reglementarea ulterioară s-a dat prin P.U.D. aprobat cu H.C.L.M. 51/17.02.2004.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuire și funcțiuni complementare

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu sunt specificate
- pentru fiecare funcțiune complementară se vor respecta normele specifice

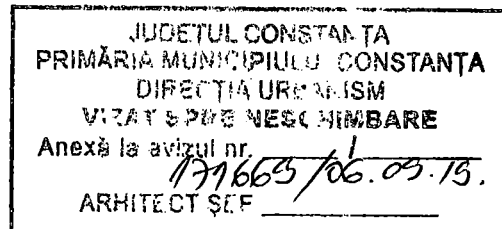
ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- nu sunt specificate
- se interzic toate funcțiunile nemenționate la art.1

SECȚIUNEA 2 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela are dimensiuni de 13.5 x 22.59 m și suprafața de 304 mp



- distanța față de blocurile cele mai apropiate depășește 20 m

ART. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

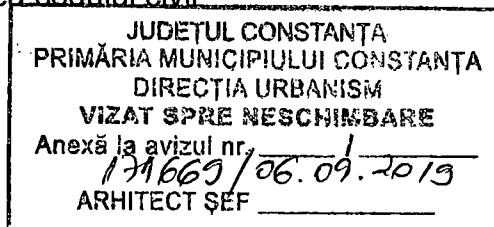
- Clădirile se dispun retrase la 3,0 m față de aliniament;

ART. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea codului civil

- Distanțele minime sunt:

- față de limita de SV – 5.0 m
- față de limita de NV – 3.0 m
- față de limita de SE – 0.0 m



ART. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe parcelă, clădirile se vor retrage unele față de celelalte astfel încât să se asigure însoțirea spațiilor conform normelor, corespunzător funcțiilor adăpostite.

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul pe parcelă se va face pe o lățime de maximum 3.5 m, iar cel pietonal pe o lățime de minimum 90cm

ART. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice, iar numărul de locuri de parcare minim necesar se va calcula pe baza Regulamentului pentru asigurarea locurilor de parcare aprobat cu H.C.L. 113/2017, cu modificările ulterioare.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

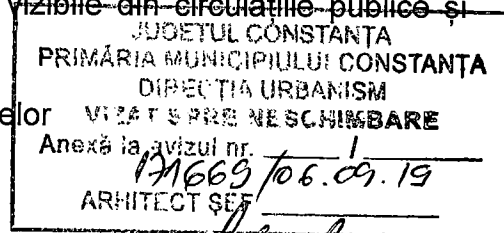
- P+1E, maximum 10.0 m la coamă sau atic.
- Se admit subsoluri sau demisoluri cu înălțimea supraterană de minimum 1.5 m.
- Se admit mansarde cu ocuparea a maximum 60% din suprafața nivelului inferior.
- Realizarea de supanțe sau mezanin se face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus.

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate.
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.
- Se va evita amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.
- Branșamentele se vor realiza cu avizul deținătorilor rețelelor



ART. 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accesuri, terase, circulații.
- Se va asigura spațiu verde amenajat la sol pe o suprafață de minimum 20% din suprafața terenului.

ART. 15 – ÎMPREJMUIRI

- Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2.0 m cu un soclu opac de 60 cm și partea superioară traforată.
- Gardurile spre limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2.5 m și pot fi opace. Se recomandă și separarea pe limitele laterale și posterioare cu gard viu.

ART. 16 – INDICATORI URBANISTICI

- P.O.T. maxim = 35%
- C.U.T. maxim = nespecificat – se va corela cu P.O.T. și regimul de înălțime.



Elaborat,
arh. Ignis Duvagi