



Nr. 24208 / 18.07.2022

C Ă T R E ,
PRIMĂRIA COMUNEI VALU LUI TRAIAN

Ca urmare a cererii adresate de **ENACHE GHEORGHE**
cu domiciliul/sediul în județul **Constanța** municipiul / orașul / comuna **Constanța**
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada **Mircea cel Bătrân** nr. **113** bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax **0720 300 800** e-mail _____
înregistrată la nr. **24208** din **08.06.2022**
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
nr. **62** din **18.07.2022**

pentru documentația de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – ANSAMBLU
LOCUIŢE - PARCELA A301/16+A301/17+A301/18, NR.CAD. 114879, U.A.T. Valu lui
Traian, jud. Constanța**

generat de imobilul - teren în suprafață de 15000 mp, (număr cadastral 114879)
amplasament: **parcele A301/16+A301/17+A301/18, intravilan, comuna Valu lui Traian, jud.
Constanța**

inițiator/investitor particular: **ENACHE GHEORGHE**

proiectant: **ALL ARHITECTURA S.R.L.**

specialist cu drept de semnătură **RUR – D, E - arh. Ignis Nejla O. DUVAGI**

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.:U.A.T. Valu lui Traian, jud. Constanța;
Suprafață zonă studiată = suprafața ce a generat PUZ - parcela A301/16+A301/17+A301/18,
număr cadastral 114879 = 15000 mp, delimitată astfel:

- la nord – De300 și proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice;
- la sud – DN3;
- la est – parcela cu nr. cad. 104757 aflată în proprietate privată ale persoanelor fizice și juridice;
- la vest – parcela cu nr. cad. 113313 aflată în proprietate privată ale persoanelor fizice și juridice.

Prevederi P.U.G./P.U.Z. - R.L.U. aprobate anterior:

-pentru terenul cu suprafața de 15000 mp se aplică reglementările documentației de urbanism
PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Valu lui Traian nr. 75 din 18.03.2011. Terenul
studiat se afla în zona M2 de reglementare – zonă mixtă de locuințe, servicii, activități productive,
depozitare.

În reglementările P.U.G. pentru zona de reglementare M2 se prevede:

- înălțimea maximă a construcțiilor = P+4
- P.O.T. maxim = 60%
- C.U.T. maxim = 3,0

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

UTR – zonă mixtă cu locuințe, activități comerciale

Pe teritoriul avut în vedere se identifică următoarele zone funcționale:

M2 – zonă mixtă cu locuințe, activități comerciale și servicii de interes general (servicii, birouri, comerț, alimentație publică, agrement, sport, spații verzi aferente) - situată pe parcela cu numărul cadastral 114879;

zona circulației pietonale – trotuarele aferente drumului național și celui de exploatare

zona circulației carosabile – De300 și DN3 cu drum colector.

Zona reglementată prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea mixtă – M2, funcțiunea predominantă în teritoriu.

- **UTILIZĂRI PERMISE** - locuire: locuințe colective și semicolective;

Notă: locuințele semicolective sunt definite în NP 057-2002 – Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe.

-administrative: birouri, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme

-comerț: cu amănuntul, alimentație publică, comerț alimentar și nealimentar

-servicii de sănătate: cabinete medicale, centre de recuperare, tratament și diagnoză, centre de întreținere și profilaxie;

- învățământ: afterschool, cluburi pentru copii, grădinițe (cu respectarea necesarului normat de suprafețe minime)

- parcaje subterane, la sol și multietajate;

- spații publice: spații libere pietonale, pasaje pietonale, spații plantate, scuaruri, spații de protecție civilă;

- funcțiuni conexe: depozitari, parcări, garaje, instalații, instalații tehnologice, grupuri sanitare, spații tehnice, instalații speciale de cogenerare și producere a energiei alternative, utilaje necesare funcțiilor principale și altele similare.

- **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI** - instalațiile și utilajele sunt permise pentru a deservi funcțiunile principale și se vor amplasa astfel încât să nu creeze disconfort vizual

- depozitari, cu condiția creării unor perdele de protecție verzi pe o lățime de minimum 5,0m de funcțiunile permise – locuire, administrative, servicii de sănătate, învățământ și comerț.

- **UTILIZĂRI INTERZISE** - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozitare de materiale refoșabile și platforme de colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive; 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 rapidă a apelor meteorice.

- REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU

CONSTRUCȚII - Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării unei parcele construite deja, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

- **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR** – P+10. Clădirile vor putea beneficia de subsol sau demisol. Sunt permise mansardările numai pentru un regim de înălțime mai mic de P+3.

- **INDICATORI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI** – Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T._{max} = 60%.

- **INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI** – Coeficientul maxim de ocupare a terenului C.U.T._{max} = 3,6

- **REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR** - aliniamentul la DN3 se stabilește la 14 m de la axa existentă a drumului;

- față de DN3, construcțiile se vor retrage cu 50 m din axa existentă a drumului, lăsând spațiu pentru banda de decelerare/accelerare pentru acces și pentru zona de protecție a LEA existente
- aliniamentul la De300 se stabilește la 6 m față de axa existentă a drumului - față de De300, clădirile se vor retrage o distanță egală cu distanța față de aliniamentul opus, dar nu mai puțin de 10 metri față de aliniamentul propus.
- depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau rampe de acces în clădire sau alte reliefuri pe fațadă până la înălțimea de 3 m de la cota trotuarului public este interzisă.

-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR -

- față de limitele laterale clădirile se vor retrage cu minimum 2,0 m
- nu sunt permise calcane vizibile din spațiul public.

-AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ -

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare funcțiilor, conform legislației în vigoare. În acest scop, se va întocmi un studiu de însorire care va analiza atât însorirea proprie a construcțiilor propuse, cât și influența acestora asupra construcțiilor și parcelelor învecinate.

Se va lăsa un spațiu neconstruit în zona centrală a parcelei, în vederea eventualei extinderi a rețelei stradale în zonă, corespunzătoare spațiului similar prevăzut prin documentația de urbanism aprobată pe parcela învecinată de la vest.

Se va evita frontul continuu construit prin întreruperea lui cel puțin la nivelul parterului cu treceri pietonale de minimum 10m lățime la o distanță de maximum 100m sau de minimum 4,0 m la o distanță de maximum 50 m. Se admit abateri de maximum 10%.

- REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII - Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din De300 și din DN3.

Obiectivele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,5 metri din De300 și de 7,00m din DN3 pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea și normele specifice o cer. Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului autovehiculelor de colectare a deșeurilor și al ambulanțelor.

-STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR - Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație interioară și manevrare a autovehiculelor, se vor dimensiona conform normativelor în vigoare. Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea HGR 525/1995 și P132-93.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Sunt exceptate de la asigurarea locurilor de parcare funcțiunile permise care își aduc aportul la creșterea calității vieții în zonă: sănătate, servicii sociale, colective și personale, incluzive, comerț, învățământ, acestea fiind destinate cu precădere populației rezidente în zonă.

-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ - Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive.

Utilitățile (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, rețea de canalizare menajeră, rețea de gaze naturale) din zona studiată vor fi asigurate de beneficiarii/inițiatorii P.U.Z., cu stricta respectarea a Legii 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, cu preponderență în spațiul verde. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, care vor deservei una sau mai multe clădiri, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului. Platformele de deșeuri exterioare ale locuințelor colective vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI- Se mențin reglementările din anexa 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996. Este obligatorie

realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform actelor normative în vigoare; spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor libere și construcțiilor; spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului rămas neocupat.

În cadrul spațiilor plantate se vor putea amenaja locuri de joacă pentru copii, care vor putea deservi una sau mai multe clădiri sau una sau mai multe funcțiuni diferite (ex. afterschool și locuințe).

– **REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI** - Sunt permise următoarele categorii de împrejurimi, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor funcțiuni, asigurarea protecției vizuale;

- împrejurimi transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm

- înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,2 metri.

În cazul împrejurimilor situate în aliniament: porțile se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică; pantele de scurgere se vor orienta către parcela proprietarului împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din **07 iulie 2022** se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia (PUZ+RLU)

– **ANSAMBLU LOCUINȚE - PARCELA A301/16+A301/17+A301/18, NR.CAD. 114879, UAT Valu lui Traian, jud. Constanța**, favorabil cu următoarele condiții:

-completarea documentației cu următoarele studii și preluarea în documentația de urbanism a concluziilor acestora:

* Studiu evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației și Studiu de fundamentare privind inserția funcțiunilor propuse și a dotărilor de proximitate în relație cu funcțiunile aprobate pentru zonele limitrofe și terenurile învecinate;

-se vor respecta reglementările și recomandările prevăzute în avizele/acordurile autorităților solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; la următoarele faze ale proiectului se va solicita aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;

-amplasarea clădirilor în incintă și față de limitele de proprietate se va face cu respectarea condițiilor de însorire stabilite de Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și în conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - anexa 3 Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale;

-la următoarele faze ale proiectului vor fi amenajate suprafețe de spațiu verde în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu Hotărârea nr. 525/1996;

-pentru executarea lucrărilor propuse (amenajări drumuri de acces, amplasare rețele utilități, etc.) pe alte terenuri decât cele deținute de beneficiar este necesară obținerea acordului deținătorilor/administratorilor acestor terenuri; dimensionarea rețelelor stradale se va face conform normativelor tehnice în vigoare și se va asigura în mod obligatoriu acces pentru intervenții în caz de incendiu;

-locurile de parcare se vor amenaja în limita (incinta) terenului proprietate, iar numărul și suprafața acestora se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, în conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 525/1996 (republicată) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care

există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare;

-autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Secțiunii 3 – Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară, din Regulamentul General de Urbanism aprobat cu Hotărârea nr. 525/1996 și cu respectarea condițiilor prevăzute în avizele solicitate prin certificatul de urbanism;

-potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul: art. 47¹ (2) - după aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;

-în conformitate cu prevederile art. 35 alin (3) din Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism - conform prevederilor art. 48¹ alin. (4), din Lege - în termen de 15 zile de la aprobarea de către Consiliul Local, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată se transmite de către inițiatorul documentației, în format tipărit, și, după caz, în format digital Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 177 din 27.04.2021 emis de **Primăria Comunei Valu lui Traian**.

ARHITECT ȘEF

Eduard FERENCZ



Întocmit,
Maria POPESCU



REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. - PARCELA A301/16+A301/17+A301/18, NR.CAD. 114879

I. DISPOZIȚII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, prescripții și recomandări specifice.

B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul 233/2016 al M.D.R.A.P. pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al comunei Valu lui Traian
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Principalele obiective trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investițiilor.

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va reda peisajului urban în condiții corespunzătoare utilizării ca spațiu verde.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizul Agenției Naționale pentru Protecția Mediului.

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va anunța Direcția Județeană de Cultură și se va institui zona de protecție corespunzătoare.

Organizarea de șantier se va face pe terenul proprietate. După finalizarea lucrărilor, terenurile utilizate vor fi copertate și refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. Pentru organizarea de șantier se va obține autorizație de construire, conform legii.

B. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare, precum și normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va întocmi un studiu de însorire adecvat, care să demonstreze asigurarea însoririi respectivelor construcții și vecinătăților.

Funcțiunile complementare locuirii se vor integra compozițional și funcțional în ansamblul construit și se vor armoniza din punct de vedere al abordării arhitecturale cu acesta.

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- instalațiile și utilajele sunt permise pentru a deservi funcțiunile principale și se vor amplasa astfel încât să nu creeze disconfort vizual
- depozitari, cu condiția creării unor perdele de protecție verzi pe o lățime de minimum 5,0m de funcțiunile permise – locuire, administrative, servicii de sănătate, învățământ și comerț.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare de materiale refolosibile și platforme de colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive;
- 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 rapidă a apelor meteorice.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării unei parcele construite deja, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- aliniamentul la DN3 se stabilește la 14,0m de la axa existentă a drumului
- față de DN3, construcțiile se vor retrage cu 50,0m din axa existentă a drumului, lăsând spațiu pentru banda de decelerare/accelerare pentru acces și pentru zona de protecție a LEA existente

ART.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea HGR 525/1995 și P132-93.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Sunt exceptate de la asigurarea locurilor de parcare funcțiunile permise care își aduc aportul la creșterea calității vieții în zonă: sănătate, servicii sociale, colective și personale, incluzive, comerț, învățământ, acestea fiind destinate cu precădere populației rezidente în zonă.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime maxim – P+10. Clădirile vor putea beneficia de subsol sau demisol. Sunt permise mansardările numai pentru un regim de înălțime mai mic de P+3.

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

Se va avea în vedere crearea unei imagini urbane urmărindu-se:

- arhitectura clădirilor va oglindi caracterul zonei și funcțiunea acestora și fără să deprecieze aspectul general al zonei;
- se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- se interzice dispunerea vizibilă de la nivelul pietonal a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive.

- împrejuriri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 metri.

În cazul împrejuririlor situate în aliniament: porțile se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică; pantele de scurgere se vor orienta către parcela proprietarului împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

Art.15. INDICATORI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T._{max} = 60%.

Art.16. INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului C.U.T._{max} = 3,6

Elaborat,
arh. Ignis Duvagi

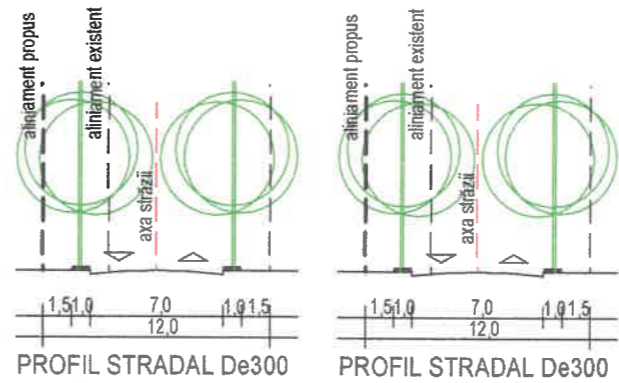




intocmit in vederea elaborarii Planului Urbanistic Zonal
 Scara 1:2000
 CONSTANTA
 DOCUMENTATIE DE URBANISM
 U.A.T. VALU LUI TRAIAN
 I.E. 114379
 Sistem de proiectie : STEREOGRAFICA 1970
 Sistem de referinta altimetric : MAREA NEAGRA 1975

BILANT SUPRAFETE SPAȚII VERZI

Tipul spațiului verde	Suprafața existentă	Procent existent din zona studiată (15400 mp)	Suprafața propusă	Procent propus din zona studiată (15400 mp)	Procent raportat la parcelă (1500 mp)
Public	66 mp (neamenajat)	0,42%	100 mp (amenajat)	0,65%	-
Privat	0 (teren agricol)	0	4500 mp	29,22%	30%
Total	66 mp	0,42%	4600 mp	29,87%	-



PROFIL STRADAL De300 PROFIL STRADAL De300

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	302787.691	781614.880	11.054
2	302787.010	781625.913	11.090
3	302786.328	781636.982	11.128
4	302785.642	781648.099	448.879
5	302336.909	781636.627	11.175
6	302336.091	781625.482	11.137
7	302335.276	781614.375	11.101
8	302334.463	781603.318	11.065

S=15000 m.p.



Intocmit de
SC TOPOGRAFICA CADASTRU SRL
 Seria Ro-B-J; Nr. 1659

Ing. VĂLCULESCU ADRIAN
 Seria Ro-B-J; Nr. 4072
 ZONE FUNCȚIONALE
 ZONE AGRICOLE
 ZONE DE LOCUINȚE SERVICII
 ZONE DE COMERCIALIZARE
 ZONE PUBLICE, AGRIEMENT, SPORT
 SPAȚII VERZI APARENTE
 ZONE DE SPAȚII VERZI AMENAJATE

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

[Blue line]	LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
[Red dashed line]	LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
[Red dashed line]	ALINIAMENT PROPUȘ
[Purple dashed line]	LIMITELE ZONEI EDIFICABILE PROPUȘE
[Orange box]	ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.G. PENTRU LOCUINȚE, SERVICII, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DEPOZITARE
[Yellow box]	TEREN AGRICOL EXISTENT
[Green box]	SPAȚII VERZI AMENAJATE ÎN DOMENIUL PUBLIC
[Checkered box]	PARCĂRI
[Grey box]	ZONA DE CIRCULAȚIE CAROSABILA
[Blue box]	PIETONALE, TROTUARE
[Red triangle]	ACCESSE ALEI CAROSABILE INTERIOARE
[Square symbol]	VARIANTĂ DE MOBILARE A PARCELI
[60% and 3,6 symbols]	INDICATORI URBANISTICI: POTmax, CUTmax, Rh max
[Green box]	PUZ APROBAT PE PARCELA VICINĂ
[Yellow box]	CONSTRUCȚII
[Grey box]	CIRCULAȚII CAROSABILE
[Blue box]	CIRCULAȚII PIETONALE
[Green box]	SPAȚII VERZI

all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	DATA Date	24-IX 2021
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	NR. PR. Proiect nr.	6/ 2021
BENEFICIAR Purchaser	ENACHE GHEORGHE		SCARA Scale	1/2000
PROIECT Project	P.U.Z. PARCELA A301/16+A301/17+A301/18, NR.CAD.114879		NR. PL. Plan nr.	P3
AMPLASAMENT Site	JUD. CONSTANTA, COM. VALU LUI TRAIAN, A301/16+A301/17+A301/18, NR.CAD.114879		REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI SI CAILE DE COMUNICATIE	
TITLUL PLANSEI Plan description:	REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI SI CAILE DE COMUNICATIE			
TOTAL 13400 100,0				

Acet document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
 Orice folosire, reproducere, distribuire, publicare și expunere nu sunt permise fara acordul proprietarului.
 This document is the property of s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
 Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.