

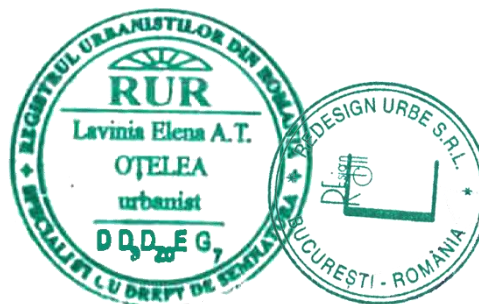
## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX COMERCIAL – VALU LUI TRAIAN: CONSTRUIRE CENTRE COMERCIALE, GALERIE COMERCIALĂ, UNITATI ALIMENTATIE PUBLICA/RESTAURANTE, GOSPODĂRIE DE APĂ; REȚELE UTILITARE SI BRANSAMENTE; IMPREJMUIRI SI PORTI; DRUMURI, ALEI, ACEESE SI PLATFORME PARCARE SUPRATERANE; TOTEM (PILON) LOGO; SIGNALISTICA; SPATII VERZI AMENAJATE; ORGANIZAREA LUCRARILOR DE EXECUTIE, OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE**

**Amplasament: STRADA CALEA DOBROGEI/ DN3 - Parcela V 2036/1, LOT 1, Parcela V 2036/3, LOT 1/1, LOT 1, Comuna Valu lui Traian, judet Constanta**

### Identificat:

- Numar Cadastral 131160, Extras CF 131160
- Numar Cadastral 131094, Extras CF 131094
- Numar Cadastral 131092, Extras CF 131092





S.C. REDESIGN URBE S.R.L.

CUI: 40627883

ADRESA: STR. GRINTIESULUI 1, SECTOR 6, BUCURESTI

MOBIL: +40 722 360 462

E-MAIL: REDESIGNURBE@GMAIL.COM

## FOAIE DE CAPAT

### PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX COMERCIAL – VALU LUI TRAIAN: CONSTRUIRE CENTRE COMERCIALE, GALERIE COMERCIALĂ, UNITATI ALIMENTATIE PUBLICA/RESTAURANTE, GOSPODĂRIE DE APĂ; REȚELE UTILITARE SI BRANSAMENTE; IMPREJMUIRI SI PORTI; DRUMURI, ALEI, ACEESE SI PLATFORME PARCARE SUPRATERANE; TOTEM (PILON) LOGO; SIGNALISTICA; SPATII VERZI AMENAJATE; ORGANIZAREA LUCRARILOR DE EXECUTIE, OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE**

**ADRESA : STRADA CALEA DOBROGEI/ DN3 - Parcela V 2036/1, LOT 1, Parcela V 2036/3, LOT 1/1, LOT 1, Comuna Valu lui Traian, judet Constanta**

BENEFICIAR: S.C. ANDRA INTERNATIONAL SRL si S.C. ASSEI PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. prin reprezentant S.C. SAM DEVELOPMENT ZETA S.R.L.

PROIECTANT DE URBANISM: S.C. REDESIGN URBE S.R.L.

DATA:

**09.2025**

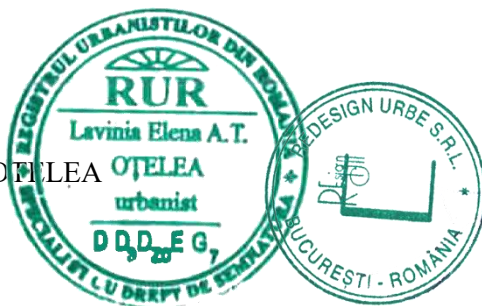


**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX COMERCIAL – VALU LUI TRAIAN: CONSTRUIRE CENTRE COMERCIALE, GALERIE COMERCIALĂ, UNITATI ALIMENTATIE PUBLICA/RESTAURANTE, GOSPODĂRIE DE APĂ; REȚELE UTILITARE SI BRANSAMENTE; IMPREJMUIRI SI PORTI; DRUMURI, ALEI, ACEESE SI PLATFORME PARCARE SUPRATERANE; TOTEM (PILON) LOGO; SIGNALISTICA; SPATII VERZI AMENAJATE; ORGANIZAREA LUCRARILOR DE EXECUTIE, OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - STRADA CALEA DOBROGEI/ DN3 - Parcela V 2036/1, LOT 1, Parcela V 2036/3, LOT 1/1, LOT 1, Comuna Valu lui Traian, judet Constanta**

FOAIE DE SEMNATURI:

ŞEF PROIECT:

Urbanist diplomat Lavinia Elena OTELEA



PROIECTANȚI:

Urb. diplomat Lavinia OTELEA

Master Urb. Cătălin Vasile ONCESCU

## PLAN URBANISTIC ZONAL Regulament Local de Urbanism

<b>CUPRINS</b>	
CAPITOLUL 1 .....	6
<b>I. DISPOZIȚII GENERALE .....</b>	<b>6</b>
1. Rolul R.L.U.....	6
2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism .....	7
3. Domeniul de aplicare .....	8
CAPITOLUL 2 .....	9
<b>II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....</b>	<b>9</b>
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	9
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	9
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....	10
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	10
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	11
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....	12
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiiri.....	12
CAPITOLUL 3 .....	14
<b>III. ZONIFICARE FUNCTIONALA .....</b>	<b>14</b>
11. Unitati și subunitati functionale - REGLEMENTĂRI PROPUSE .....	14
CAPITOLUL 4 .....	15
<b>IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE .....</b>	<b>15</b>
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE .....	15
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI .....	15
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE .....	15
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR .....	16



---

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT .....	16
ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR .....	16
ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ .....	16
ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	16
ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR .....	17
CAPITOLUL 5 .....	19
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA .....	19
ANEXĂ .....	21

## CAPITOLUL 1

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, pe terenul în suprafața de **22295,00 mp** conform actelor, cu categoria de folosință intravilan constructibil, conform Certificatului de Urbanism nr. 153 din 08.05.2025. **Zona de studiu se extinde, pe o suprafață de 34537,00 mp, ce cuprinde zonele adiacente cu strazi și terenuri necesare realizării accesului la noua investiție propusă.**

**Prin reglementarea terenului:**

**-se modifica partial o parte din zona functionala M1a aferenta PUG-ului, in UTR CB2- servicii publice de importanta comunală ( zona cuprinde una din cele mai importante zone strategice de dezvoltare ale comunei), cu pasrarea indicatorilor urbanistici existenti reglementati.**

**-se reglementeaza drum de acces clienti si aprovizionare pe latura estica a amplasamentului si se rezerva teren in acest sens.**

Adresa amplasamentului nu este bine definită, terenul se afla pe Strada CALEA DOBROGEI/ DN3 - Parcela V 2036/1, LOT 1, Parcela V 2036/3, LOT 1/1, LOT 1, in Comuna Valu lui Traian, judetul Constanta.

Terenul pe care s-a realizat P.U.Z.-ul este situat in intravilanul comunei Valu lui Traian, in partea de vestica a comunei, spre iesirea catre comuna Murfatlar, cu urmatoarele vecinatati:

- Nord – – proprietati private, numerele cadastrale 131093, 131095, 131161
- Est - proprietate privata – numar cadastral 130679;
- Vest – proprietate privata – numar cadastral 120188;
- Sud – DN3/Calea Dobrogei –numerele cadastrale 120190, 128924;

Pe terenul ce a generat PUZ nu se afla constructii, nu sunt necesare lucrari de demolare.

Terenul reglementat ca subzona CB2 se afla in proprietatea S.C. ANDRA INTERNATIONAL SRL si S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. , iar S.C. SAM DEVELOPMENT ZETA S.R.L. in calitate de imputernicit si reprezentant al beneficiarilor, doreste prin proiectant de specialitate, doreste sa obtina de la oricare autoritate/institutie publica/privata sau oricare persoana fizica si juridica, orice autorizatii, avize, aprobari, planuri urbanistice zonale, documente necesare in vederea dezvoltării proiectului COMPLEX COMERCIAL – Valu lui Traian: Construire centre comerciale, Galerie comercială, Unitati alimentatie publica / restaurante, Gospodărie de apă; Rețele utilitare si bransamente; Imprejmuiri si porti; Drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterrane; Totem (pilon) logo; Signalistica; Spatii verzi amenajate; Organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor de execuției a

construcțiilor în limitele teritoriului reglementat în P.U.Z., conform Plansei de Reglementari Urbanistice, parte componenta din prezentul P.U.Z.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal în vederea „*CONSTRUIRII UNUI COMPLEX COMERCIAL – VALU LUI TRAIAN: CONSTRUIRE CENTRE COMERCIALE, GALERIE COMERCIALĂ, UNITATI ALIMENTATIE PUBLICA/RESTAURANTE, GOSPODĂRIE DE APĂ; REȚELE UTILITARE SI BRANSAMENTE; IMPREJMUIRI SI PORTI; DRUMURI, ALEI, ACEESE SI PLATFORME PARCARE SUPRATERANE; TOTEM (PILON) LOGO; SIGNALISTICA; SPATII VERZI AMENAJATE; ORGANIZAREA LUCRARILOR DE EXECUTIE, OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE*” pentru terenul în suprafața de 22295,00 mp și pentru restul suprafeței de teren din zona de studiu, se va prelua Calea Dobrogei și se va reglementa drum de acces clienți și aprovizionare pe latura estică a amplasamentului.

Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- Crearea premizelor de dezvoltare funcțională a teritoriului reglementat, din zona nedezvoltată – teren agricol în zona cu funcțiuni mixte de comerț și funcțiuni complementare de alimentație publică etc.
- Amenajarea unor spații pentru circulație auto, pietonală și a spațiilor verzi, ce vor răspunde cerințelor unei astfel de zone, contribuind totodată la punerea sa în valoare.
- Sunt propuși o serie de indicatori urbanistici corespunzători zonei.

## 2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

La elaborarea prezentului regulament s-a ținut cont de regulamentul aferent Planului General de Urbanism al comunei Valu lui Traian aprobat cu **Hotărârea Consiliului Local Valu lui Traian nr. 75/18.03.2011** ale cărui prevederi sunt detaliate sau modificate conform competenței planurilor urbanistice zonale în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și în proiecte de specialitate întocmite anterior.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Legea nr. 70/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Planul General de Urbanism aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Valu lui Traian nr. 75/18.03.2011.

### 3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul reglementat, UTR CB2 preluat ca și prevederi din cadrul PUG-ului, delimitat conform planșei de Reglementări Urbanistice (parte integrantă a P.U.Z.-ului).

**Terenul reglementat în suprafața de 22295,00 mp conform actelor, este situat în intravilan și are categoria de folosință intravilan constructibil, conform Certificatului de Urbanism nr. 153 din 08.05.2025. Pentru proiect s-a obținut AVIZUL DE OPORTUNITATE nr 14573 din 23.06.2025 prin care se menționează că acesta este terenul de reglementare și terenul ce urmează a fi studiat, în suprafața de 34537 mp.**

**Teritoriul care urmează a fi reglementat în UTR CB2, conform prevederilor din avizul de oportunitate are o suprafață de 22295,0 mp și delimitarea: la nord și vest proprietăți private și la sud de strada Calea Dobrogei, la est strada nou propusă pentru asigurarea accesului.**

#### Valabilitate și modificări

Prezentul studiu urbanistic și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R.-ului propus și pentru reglementarea circulației, profilele strazilor propuse fiind conforme cu legislația în vigoare.

**Regulamentul Local de Urbanism este parte componentă din P.U.Z. și se aprobă prin Hotărârea de Consiliu Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.**

## CAPITOLUL 2

### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Zone cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate - Amplasamentul studiat nu afectează în nici un fel arii naturale protejate. În zona nu există zone naturale protejate.

4.2. În zona nu există arbori valoroși al căror amplasament să nu permită realizarea lucrărilor de construire prevăzute.

4.3. Resursele subsolului - În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul PUZ-ului, modalitatea exploatarea acestora se va face în baza unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.4. Resursele de apă – Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor dacă este cazul, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă este cazul).

4.5. Zone construite protejate – Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin documentații de urbanism, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național. În zona nu există valori de patrimoniu cultural construit.

4.6. Se va respecta norma de 1 arbore plantat pentru fiecare 4 locuri de parcare. Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

#### 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.

5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct. 5.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

5.3. Expunerea la riscuri naturale – Construcțiile și amenajările propuse prin prezentul proiect, se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efecte ale excesului de

umiditate, drenarea apelor pluviale etc).

5.4. Expunerea la riscuri tehnologice – Unitatile de constructii si amenajarile propuse prin prezenta documentatie, se pot amplasa in zonele neexpuse la riscuri tehnologice ( zone expuse: culoarele si zonele de protectie ale retelelor electrice LEA 220Kv, LEA 110 Kv, LEA 20Kv, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a conductelor de distributie apa, a statiilor de reglare masurare etc.).

5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor – Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei.

## 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea clădirilor față de aliniament – Aliniamentul este definit ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. In situatia actuala se considera aliniament limita de proprietate de la strada Calea Dobrogei pe latura sudica, dar si aliniamentul de pe latura estica, de la noua strada propusa., Clădirile propuse pot fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu retragerile minime mentionate in plansa de Reglementari Urbanistice, fata de alinimentele constituite in urma realizarii strazilor conform PUZ.

6.2. Amplasarea clădirilor față de limita laterala a parcelei ( limita vistica) - Clădirile propuse vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu o retragere minima fata de latura vistica de 10,00 metri, cu exceptia echipamentelor edilitare care se pot amplasa cu o retragere de minim 0,60 m, cu respectarea legislatiei. Si se considera limita posterioara latura nordica a amplasamentului, fata de care se va respecta o retragere de 15,0 m.

6.3 Plantarea arborilor față de limitele laterale - Arborii se vor planta la o distanță de min. 2,00 metri față de limitele laterale de proprietate, astfel încât să nu umbrească sau să deranjeze în vreun fel, prin coronament, proprietatea vecină.

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### 7.1. Modernizarea circulațiilor publice

7.1.1. Se modernizează circulația conform P.U.Z. , pe latura estica a amplasamentului se propune largirea drumului de exploatare existent catre est la un profil de 12,0m, cu respectarea legislatiei in vigoare, tinand cont ca prin PUZ, conform Legii nr. 350/2001, Art. 47. (2) „**Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.**”Detalierea profilelor se afla in capitolul destinat din cadrul Memoriului.

### 7.2. Accese și circulații

7.2.1. Accesul pe teren se va face din strada nou propusa la estul amplasamentului (clienti si aprovizionare) si se propune iesire cu relatie de dreapta de pe amplasament pe DN3, pentru aprovizionare.

7.2.2. In incinta se recomanda limitarea vitezei de deplasare la maxim 5km/h.

7.2.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

7.2.3. Profilele transversale ale circulatiilor de incinta vor fi stabilite in functie de legislatia in vigoare, de minim 6,0m pentru carosabil, a.i. să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respectă H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002).

### 7.3. Staționarea autovehiculelor

7.3.1. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau comunitare.

7.3.2. Se va respecta norma de 1 arbore plantat pentru fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol. Din totalul locurilor de parcare, 4% vor fi calculate conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), respectiv destinate persoanelor cu dizabilități, și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor.

Se vor acomoda locuri de parcare care să asigure încărcarea electrică a autovehiculelor.

Se vor acomoda 1 copac la 4 locuri de parcare. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

7.3.2. Numarul locurilor de parcare se vor stabili respectand prevederile Certificatului de Urbanism si prevederilor PUG:

- in cazul spatiilor comerciale se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 50mp ai suprafetei construite utile ( unde suprafata utila=suprafata incaperilor in case se desfasoara functiunea autorizata, nu se iau in calcul suprafetele anexelor, depozitelor, grupurilor sanitare, holuri, vestiare, casa scarii si a liftului).

### 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Clădirile vor fi racordate la toate rețelele tehnico edilitare, conform planșelor: Reglementari echipare edilitara retea apa-canalizare, retele electrice, gaze naturale, telecomunicatii , parte a documentatiei de P.U.Z. Autorizarea solutiilor de bransare se va realiza doar dupa aprobarea proiectelor de catre furnizorii de utilitati din zona si numai in conditiile avizate de acestia.

8.2. Toate bransamentele se vor realiza ingropat. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii existenti, ce urmează a fi păstrați, daca este cazul.

8.3. Unitatile vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apa potabila care sa corespunda conditiilor de calitate pentru apa potabila din legislatia in vigoare. Acestea vor fi prevazute cu instalatii interioare de alimentare cu apa, in conformitate cu normativele de proiectare, executie si exploatare;

8.4. Apele uzate menajere vor fi evacuate in rețeaua publica de canalizare. Apele pluviale colectate de pe platformele de parcare , drumuri de acces vor fi filtrate prin separatoare de hidrocarburi.

8.5. Amplasarea rețelilor electrice precum și racordarea la rețelele existente și asigurarea zonelor de protecție se vor realiza conform avizului emitentului.

8.6. Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

## 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1. Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa Nr.2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”.

9.2. Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

9.3. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

9.4. Calculul regimului de înălțime al clădirilor se va face luând în considerare înălțimea standard a nivelului pentru fiecare tip de construcție/functiune, fără a depăși înălțimea maximă admisă de 6,70 m pentru regimul de inaltime Parter inalt. Se poate integra un mezanin.

Exceptii:

\*Peste nivelul cladirii se accepta positionarea de echipamente tehnice, panouri de fatada.

Se reglementeaza modul de calculare pentru inaltimea maxima: de la nivelul trotuarului amenajat pana la nivelul coamei.

## 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

### 10.1. Spații verzi

10.1.1. Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirilor sau

în curți interioare 30%, din suprafața totală a terenului reglementat.

10.1.2. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon, se înierbeaza sau planteaza.

10.1.3. În eventuale zone cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

10.1.4. Toti arborii plantati se vor retrage de la limita de proprietate cu 2,0 m pentru a nu deranja vecinatatile si nu se vor planta in zonele de acces ale masinilor de pompieri, pentru a facilita accesul acestora.

10.1.5. Se propune 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

## 10.2. Împrejmuiri

10.2.1. Spre limitele laterale ale terenului, împrejmuirea va fi opacă sau transparentă și poate fi mascata cu gard viu, amplasata pe un soclu opac, din beton armat sau piatra, cu o înălțime de 0,6m, care va fi inclus în înălțime totala de 2,5 a împrejmuirii. Se permit si alte tipuri de împrejmuiri, care sa se inscrie in contextul urban.

10.2.2. Pe elementele structurale verticale ale împrejmuirii, pot fi amplasate corpuri de iluminat și indicatoare de orientare, cu o suprafața de până la 2,0mp/fiecare.

10.2.3. Se admite spre strada lipsa împrejmuirilor , dar cu posibilitatea de a separa domeniul public de cel privat prin borduri sau garduri vii etc.

## 10.3. Iluminatul public

10.3.1. Iluminatul stradal, din incinta, poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții și care au fluxul luminos orientat numai spre sol;

10.3.2. Iluminatul exterior pe parcelă sau iluminatul fațadelor se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos redus orientat de sus in jos, astfel încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

10.3.3. Iluminatul exterior, de orice categorie, nu va afecta semnalizarea rutieră.

## CAPITOLUL 3

### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

#### 11. Unitati si subunitati functionale - REGLEMENTĂRI PROPUSE

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investiției a determinat reglementarea și studierea unui teritoriu mai amplu față de terenurile din Certificatul de urbanism.

Zona a fost delimitată astfel încât să cuprindă vecinătățile imediate asupra cărora investiția propusă poate produce impact direct.

Calculul parametrilor urbanistici a fost făcut în conformitate cu legislația în vigoare. Prin documentația PLAN URBANISTIC ZONAL /P.U.Z. se propune reglementarea zonei CB2 - SERVICII PUBLICE DE IMPORTANTA COMUNALA ( zona cuprinde una din cele mai importante zone strategice de dezvoltare ale comunei), cu pastrarea indicatorilor existenti reglementati.

##### 11.1. Reglementarile existente:

Conform PUG terenul se incadreaza in UTR M1a .

#### INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI

P.O.T existent 0,0%	P.O.T existent conf PUG Municipiul Galati	60%
C.U.T. Existent 0,0	C.U.T existent conf PUG Municipiul Galati	2.5
Rh max -	RHmax existent conf PUG Municipiul Galati	P+4E

##### 11.2. Reglementari propuse

###### Indicatori urbanistici propusi – subzona CB2

P.O.T max	60%
C.U.T maxim	2.5
Rhmax	P+4E, maxim 17,0 m la cornisa

###### Exceptii:

(2)Pentru amplasarea echipamentelor edilitare/ tehnice, a panourilor fonoabsorbante pe terasa clădirilor, a panourilor publicitare amplasate pe fațadă și a semnalelor publicitare (totem, unipol, etc.) se acceptă depășirea până la înălțimea maximă de 25,00m.

Se poate integra un mezanin.

Peste nivelul cladirii se accepta pozitionarea de echipamente tehnice, panouri de fatada.

## CAPITOLUL 4

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

**In continuare se vor detalia prevederilor subzonelor cuprinse in zona reglementata:**

**CB2: - SERVICII PUBLICE DE IMPORTANTA COMUNALA ( zona cuprinde una din cele mai importante zone strategice de dezvoltare ale comunei).**

Ulterior PUZ-ului, se permite autorizarea directa.

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

###### CB2:

Sunt admise:

- (1) Spații comerciale, cu spații complementare de depozitare, aprovizionare, birouri, vestiare etc.
- (2) Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc);
- (3) Sedii de companii și firme;
- (4) Activități artisanale și manufactură, nepoluante
- (5) Structuri de vânzare
- (6) Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (expoziții, altele decât showroom ș.a.);
- (7) Unități de alimentație publică;
- (8) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală; semnale publicitare
- (9) Spații plantate;
- (10) Parcaje la sol.

Orice alte funcțiuni complementare funcțiunii de baza.

##### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

###### CB2:

Utilizări admise cu condiționări:

- (3) Cazinouri - în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;

##### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

###### CB2:

Se interzic:

- (1) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;

(2) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

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

### **ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

#### **CB2:**

Se admit dezmembrari/alipiri ale parcelelor, se permit dezmembrari pentru parcele destinate echipamentelor edilitare in vederea asigurarii servitutilor.

### **ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

#### **CB2:**

Amplasarea clădirilor față de aliniament – Aliniamentul este definit ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

### **ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR**

#### **CB2:**

Amplasarea clădirilor față de limita laterala a parcelei ( limita vestica) -.minim 10.0 m.  
Se excepteaza echipamente edilitare, bazine, posturi de transformare, indicatoare etc.

### **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

#### **CB2:**

Distanța între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Aceasta distanta se poate micșora daca se respecta prevederile de securitate la incendiu.

Echipamentele edilitare se pot amplasa la o distanta de minim 0,60 de limita de proprietate actuala.

### **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

#### **CB2:**

Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru clienti si 1 separat pentru aprovizionare. Acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 7.0m.

Dezvoltarea propusa va acomoda din punct de vedere al circulatiilor o trama stradala cu profile transversal unitare.

Accesul pe teren se va face din Strada nou propusa pe latura estica si va avea o latime de 7.0m.

Accesul de aprovizionare se va face din Strada nou propusa pe latura estica si va avea o latime de 9,0m.

**Dimensionarea acceselor si a circulatiilor de incinta se va face astfel incat sa permita accesul autovehiculelor pentru interventie si pentru serviciu.**

Parcarea autovehiculelor se va realiza in incinta, la nivelul solului.

Profilul străzilor sunt conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata si respecta dimensiuni din PUG.

In toate cazurile este obligatorie dispunerea de semne de circulatie aprobate conform legii.

## **ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **CB2:**

Toate locurile de parcare aferente se vor asigura în afara spațiului drumurilor publice și vor fi dimensionate în conformitate cu normele de parcare valabile.

Numarul locurilor de parcare se vor stabili respectand prevederile Certificatului de Urbanism emis de catre Primaria Comunei Valu lui Traian si conform prevederilor din PUG si anume:

-in cazul spatiilor comerciale se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 50mp ai suprafetei construite utile ( unde suprafata utila=suprafata incaperilor in case se desfasoara functiunea autorizata, nu se iau in calcul suprafetele anexelor, depozitelor, grupurilor sanitare, holuri, vestiare, casa scarii si a liftului).

Parcarea autovehiculelor se va realiza in incinta, la nivelul solului.

Din totalul locurilor de parcare, 4% vor fi calculate conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), respectiv destinate persoanelor cu dizabilitati, si sunt propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor.

-pentru restul functiunilor se aplica reglementarea din HG 525.

## **ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

(1)Înălțimea maximă construcțiilor va fi de 17,0 m la cornisa.

(2)Pentru amplasarea echipamentelor edilitare/ tehnice, a panourilor fonoabsorbante pe terasa clădirilor, a panourilor publicitare amplasate pe fațadă și a semnalelor publicitare (totem, unipol, etc.) se acceptă depășirea până la înălțimea maximă de 25,00m.

Se poate integra un mezanin.

Peste nivelul cladirii se accepta pozitionarea de echipamente tehnice, panouri de fatada.

## **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

(2) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.

(3) Se vor evita pastişele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.

(4) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale.

(5) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi definiția în Anexa 5.1).

(6) Se interzice folosirea culorilor tari și/sau stridente.

(7) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală

contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- a. volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scăării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;
- b. arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- c. materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- d. culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

## **ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

- (1) Toate cladirile vor fi racordate la rețele publice.

## **ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- (1) Procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%.
- (2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează.

## **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- (1) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public.
- (2) Pentru laturile care nu sunt către domeniul public, împrejmuirea poate avea înălțimea maximă de 2,0-2,50 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime, iar partea superioară va fi transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- (1) **POT<sub>max</sub> propus = 60%**

### **ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- (1) **CUT<sub>max</sub> propus = 2,5**

## CAPITOLUL 5

### V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Se prezinta mai jos bilantul teritorial pe terenul reglementat cuprins in cadrul Certificatului de urbanism:

<b>BILANȚ EXISTENT/PROPUS</b>				
<b>Terenuri ce au generat documentația P.U.Z.</b>				
	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>Suprafață</b>	<b>Procent</b>	<b>Suprafață</b>	<b>Procent</b>
Suprafata construita la sol maximă	0.00	0.00%	13377.00	60.00%
Circulatii auto, pietonale, platforme, parcare la sol	0.00	0.00%	2229.50	10.00%
Teren liber/neamenajat	22295.00	100.00%	0.00	0.00%
Spatiu verde	0.00	0.00%	6688.50	30.00%
Suprafata desfașurată	0.00		55737.50	
<b>P.O.T. maxim</b>	0.00%		<b>60.00%</b>	
<b>C.U.T. maxim</b>	0.00		<b>2.50</b>	
<b>Regim de înălțime maxim</b>	-		<b>P+4</b>	
			<b>17.00 m</b>	
<b>Total</b>	<b>22295.00</b>	<b>100%</b>	<b>22295.00</b>	<b>100%</b>

\*Pentru amplasarea echipamentelor edilitare/ tehnice, a panourilor fonoabsorbante pe terasa clădirilor, a panourilor publicitare amplasate pe fațadă și a semnalelor publicitare (totem, unipol, etc.) se acceptă depășirea până la înălțimea maximă de 25,00m.

Se poate integra un mezanin.

Peste nivelul cladirii se accepta pozitionarea de echipamente tehnice, panouri de fatada.

Se prezinta mai jos bilantul teritorial pe zone functionale din intregul arealul studiat:

<b>BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ - ZONA DE STUDIU</b>				
	ARIA (mp)	POT maxim 60 %	CUT maxim 2.5	Spatii verzi amenajate min 30%
Suprafață totală zona de studiu	34537.00	-	-	-
Parcele ce au generat PUZ	22295.00	13377.00	55737.50	6688.50
Străzi/ platforme existente în interiorul zonei de studiu	9718.49	-	-	-
Drum de acces reglementat prin PUZ în zona de studiu	2523.51	-	-	-

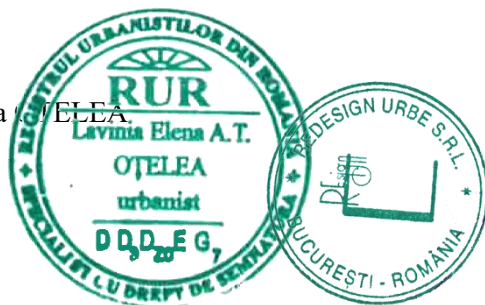
Întocmit,

Urb. diplomat Lavinia OTELEA

Urb. Catalin Vasile ONCESCU

Verificat,

Urb. diplomat Lavinia OTELEA



## ANEXĂ

### DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

**ACTIVITĂȚI TERȚIARE** = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

**ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

**ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

**ANEXE ALE LOCUINTELOR** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

**COMERȚ** = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine/hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

**COMERȚ EN GROS** = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

**COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

**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 (conform Legii 350)

• **Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** = raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafața desfasurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfasurate: 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, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

• **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, scarilor de acces.



Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** = exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota  $\pm 0.00$  și streășina, coama sau limita superioară a parapetului terasei.

**SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

**UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)** = suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.