

**MEMORIU DE PREZENTARE - RLU  
PUZ - PARCELARE TEREN  
PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINȚE**

**AMPLASAMENT :** Jud. Constanța, Loc. VALU LUI TRAIAN, Parcela A390/114 Loturile 1/1/1, 1/1/2, 1/2, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11 și Parcela A390/117/2-A390/115, Nr.cad.119138( fost 114433 -525 mp), Nr.cad. 119137(fost 114434 -300 mp), Nr.cad. 119136( fost 113965 -300 mp), Nr.cad.119135 (fost 104980-300mp), Nr.cad.119134 (fost 104981-300mp),Nr.cad.119133 (fost 104982 -300mp), Nr.cad.119132 ( fost 104983 -300mp), Nr.cad. 119131( fost 104984 -300 mp),Nr.cad.119130( fost 104985 -300 mp), Nr.cad.119129( fost 104986-300 mp),Nr.cad.119125(fost 114986 -7081 mp),Nr.cad.119126( fost 104989 -1126 mp)

**CUPRINS**

**TITLU I. - PRESCRIȚII GENERALE**

- **DOMENIUL DE APLICARE**
- **CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM**
- **DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONE FUNCȚIONALE/UNITATI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)**
- **STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

**TITLU II. - PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU**

**TITLU III. - PRESCRIȚII SPECIFICE PENTRU U. T. R.**

## TITLU I - PRESCRIPTII GENERALE

### ➤ DOMENIUL DE APLICARE

**Prezentul regulament de urbanism se aplica teritoriului delimitat în planul de reglementari care face parte integrantă din prezentul regulament, după cum urmează:**

**Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal :**

Proprietatea studiată 1, în suprafață de 525 mp din acte ( 525 mp din măsurători), este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord si se identifica prin CF 119138( fost 114433 ) Valu lui Traian Parcela, A390/114, lot 1/1/1.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – IE: 119137
- la vest – IE:119304
- la sud – IE : 119139
- la nord – IE 119126 - drum de acces.

Proprietatea studiată 2, în suprafață de 300 mp din acte (300 mp din măsurători), este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord si se identifica prin CF 119137(fost 114434 ) Valu lui Traian Parcela, A390/114, lot 1/1/2.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – IE 119136
- la vest – IE:119138
- la sud – IE : 119139;
- la nord - IE 119126 - drum de acces

Proprietatea studiată 3, în suprafață de 300 mp din acte (300 mp din măsurători), este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord si se identifica prin CF **119136( fost 113965 )** Valu lui Traian Parcela, A390/114, lot 1/2.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – IE :119135
- la vest – IE:119137
- la sud – IE : 119139;
- la nord - IE 119126 - drum de acces

Proprietatea studiată 4, în suprafață de 300 mp din acte (300 mp din măsurători), este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord si se identifica prin CF **119135 (fost 104980)** Valu lui Traian Parcela, A390/114, lot 2.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – IE:119134
- la vest – IE:119136
- la sud – IE : 119139;
- la nord - IE 119126 - drum de acces

Proprietatea studiată 5, în suprafață de 300 mp din acte (300 mp din măsurători), este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord si se identifica prin CF **119134 (fost 104981)** Valu lui Traian Parcela, A390/114, lot 3.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – IE:119133
- la vest – IE:119135
- la sud – IE : 119139;
- la nord - IE 119126 - drum de acces

Proprietatea studiată 6, în suprafață de 300 mp din acte (300 mp din măsurători), este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord si se identifica prin CF **119133 (fost 104982)**

0Valu lui Traian Parcela, A390/114, lot 4.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est –IE:119132
- la vest – IE:119134
- la sud – IE : 119139;
- la nord - IE 119126 - drum de acces

Proprietatea studiată 7, în suprafață de 300 mp din acte (300 mp din măsurători), este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord si se identifica prin CF **119132 ( fost 104983 )** Valu lui Traian Parcela, A390/114, lot 5.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est –IE:119131
- la vest – IE:119133
- la sud – IE : 119139;
- la nord - IE 119126 - drum de acces

Proprietatea studiată 8, în suprafață de 300 mp din acte (300 mp din măsurători), este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord si se identifica prin CF **119131( fost 104984 )** Valu lui Traian Parcela, A390/114, lot 6.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est –IE:119130
- la vest – IE:119132
- la sud – IE : 119139;
- la nord - IE 119126 - drum de acces

Proprietatea studiată 9, în suprafață de 300 mp din acte (300 mp din măsurători), este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord si se identifica prin CF **119130( fost 104985)** Valu lui Traian Parcela, A390/114, lot 7.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est –IE:119129
- la vest –IE:119131
- la sud – IE : 119139;
- la nord - IE 119126 - drum de acces

Proprietatea studiată 10, în suprafață de 300 mp din acte (300 mp din măsurători), este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord si se identifica prin CF **119129( fost 104986)** Valu lui Traian Parcela, A390/114, lot 81/2.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est -IE:119128
- la vest – IE:119130
- la sud – IE : 119139;
- la nord - IE 119126 - drum de acces

.

Proprietatea studiată 11, în suprafață de 7081 mp din acte (7081 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord și se identifică prin CF **119125(fost 114986 )** Valu lui Traian Parcela, A390/117/2 – A390/115.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – IE:119122
- la vest – IE:119304
- la sud – IE :119126
- la nord - IE :119124

Proprietatea studiată 12, în suprafață de 1126 mp din acte (1126 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord și se identifică prin CF **119126( fost 104989** Valu lui Traian Parcela, A390/114, lot 11.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – IE:119122
- la vest – IE:119304
- la sud – IE: 119138, IE:119137, IE:119136, IE:119135, IE:119134, IE:119133, IE:119132, IE:119131, IE: 119130, IE:119129
- la nord – IE:119125

#### ➤ **CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII**

- **Certificatului de urbanism nr. 25 / 31.01.2025**

- Extrasul CF nr. Nr.cad.119138( fost 114433 -525 mp), Nr.cad. 119137(fost 114434 - 300 mp), Nr.cad. 119136( fost 113965 -300 mp), Nr.cad.119135 (fost 104980-300mp), Nr.cad.119134 (fost 104981-300mp),Nr.cad.119133 (fost 104982 -300mp), Nr.cad.119132 ( fost 104983 -300mp), Nr.cad. 119131( fost 104984 -300 mp),Nr.cad.119130( fost 104985 - 300 mp), Nr.cad.119129( fost 104986-300 mp),Nr.cad.119125(fost 114986 -7081 mp),Nr.cad.119126( fost 104989 -1126 mp)

- PUG aferent Loc. VALU LUI TRAIAN, Jud.Constanța
- Ridicarea topografică
- Baza legală folosită la întocmirea PUZ:
- Legea nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - republicată, cu completările și modificările ulterioare.
- Dezvoltare teritoriala Constanța/ <http://www.mdrap.ro>

#### ➤ **DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONE FUNCȚIONALE/UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)**

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propuse prin PUG:

**-Zona de locuit, subzona L2 care presupune locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, situate în nucleul istoric cu maxim P+2 niveluri.**

#### ➤ **STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

➤ **Generalități: Caracterul zonei**

❖ **SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională**

- ✓ **ARTICOLUL 1 - utilizări admise**
- ✓ **ARTICOLUL 2 - utilizări admise cu condiționări**
- ✓ **ARTICOLUL 3 - utilizări interzise**

❖ **SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

- ✓ **ARTICOLUL 3 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**
- ✓ **ARTICOLUL 4 - reguli de amplasare a clădirilor**
- ✓ **ARTICOLUL 5 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**
- ✓ **ARTICOLUL 6 - aspectul exterior al clădirilor**
- ✓ **ARTICOLUL 7 - circulații și accese**
- ✓ **ARTICOLUL 8 - staționarea autovehiculelor**
- ✓ **ARTICOLUL 9 - condiții de echipare edilitară**
- ✓ **ARTICOLUL 10 - spații libere și spații plantate**
- ✓ **ARTICOLUL 11 - împrejurimi**

❖ **SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

- ✓ **ARTICOLUL 12 - procent maxim de ocupare a terenului (POT).**
- ✓ **ARTICOLUL 13 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).**

## **TITLUL 2 - PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU**

**Prevederile prezentului regulament (RLU) stau la baza parcelării ulterioare a terenurilor, a obținerii documentațiilor cadastrale pentru fiecare parcelă, a eliberării certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.**

Regimul de construire, regimul de înălțime, indicii de ocupare a terenului și alinierea construcțiilor vor respecta prevederile marcate în planșa de Reglementari P.U.Z..

## **TITLUL 3 - PRESCRIȚII SPECIALE PENTRU U.T.R. SUBZONA STUDIATĂ**

### **L2 – SUBZONA DE LOCUINȚE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI**

#### **GENERALITĂȚI:**

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:**

##### **ARTICOLUL 1 - utilizări admise**

- locuințe individuale,
- locuințe colective mici,
- echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.),
- servicii de interes general; comerț cu amănuntul,
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale,
- se admit în cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 30% din suprafața locuinței,
- amenajări aferente echipării tehnico-edilitare,
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret,

împrejmui.

## **ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări:**

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare,
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere și de producție, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250** mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție,
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD,
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență,
- construcții provizorii,
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct,
  - pentru construcții tip duplex suprafața aferentă fiecărui apartament să fie de minim 250 mp.,
  - în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
    - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
    - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor.

## **ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de

activitate prelungit după orele 22.00;

- realizarea unor false mansarde;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- 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.

## **SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

### **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- retragere obligatorie 3,00m de la limita de proprietate pentru ansamblurile cu regim de înălțime P, P+M, P+1E.
- 5,00m (3m+2m) de la limita de proprietate pentru ansamblurile cu regim de înălțime P+2E.
- Clădirile ce vor avea ca destinație spații comerciale vor fi construite cu retragere de cel puțin 1,50 m față de aliniamentul stradal.

**Amplasarea clădirilor față de limita posterioară a parcelelor:** clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu minim 2,00 m. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

## **ARTICOLUL 3 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Forma parcelelor este dreptunghiulară cu deschideri la stradă între 17-34 ml respectiv cu suprafețe care variază între 251-655 mp.

## **ARTICOLUL 4 - Reguli de amplasare a clădirilor**

**Modul de amplasare a construcțiilor pe lot** va avea la bază reglementările prezentului PUZ, codul civil, normativele și legislația în vigoare la data întocmirii proiectului privitoare la distanța minimă dintre construcții, **însorire**, siguranță și stabilitate, siguranță la incendiu și celelalte cerințe de calitate. În cazul zonelor construite unitar, propunerile de amplasare se vor conforma fondului construit existent.

### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor:**

În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se poate alipi de calcanul existent (dacă există acordul autentic al părților) sau nu, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță minimă de 60 cm față de limita de hotar (dacă nu există deschideri de usa sau fereastră), iar peretele să fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește să fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate și streșină. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic;

În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, distanța minimă va fi de 2.00 m față de limita de proprietate. Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și balcon (mână curentă a balustrăzii) ce ar fi orientate către acest fond. Orice derogare de la distanța minimă a balconului (mână curentă a balustrăzii) se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire neavând gol de ușă sau fereastră ale unor încăperi principale, distanța va fi de 60 cm față de linia de hotar, iar peretele să fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește să fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate și streșină. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic;

În cazul ferestrei de lumină (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montată fără limită de distanță.

Distanța minimă de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de uși și ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului până la limita de hotar.

## **ARTICOLUL 5 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Înălțimea maximă admisibilă este de 10,00 ml, se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită. Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E.

## **ARTICOLUL 6 - Aspectul exterior al clădirilor**

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectură a clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

În cazul construcțiilor noi care se vor cupla cu construcții existente acestea vor prelua caracteristicile generale ale vecinătăților (gabarit, scară, registre, materialitate); se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță"

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora;

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;

În cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

### **Firme luminoase**

Documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.

Se recomandă formele simple, discrete, respectând compoziția fațadei

Amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fațada. Firmele amplasate perpendicular pe fațada vor fi de mici dimensiuni.

Este interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fațada.

Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel.

Este interzisă amplasarea înscricțiilor pe balcoane, cornișe, acoperișuri.

Este permisă amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fațadele clădirilor pentru o perioadă de timp specificată în Autorizația de Construire, doar în cazul campaniilor publicitare, caz în care documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.

**Prescripții cu caracter de recomandare din GHID DE ARHITECTURĂ pentru încadrarea în specificul local din mediu rural. ZONA DOBROGEA CENTRALĂ ȘI MUNȚII MĂCIN (sursa OAR România).**

**Acoperișul** va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Streșinile vor fi cât mai scurte (25 – 60 cm la cornișă și maximum 30 cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). În funcție de învelitoare, panta va fi de maxim 70% la cele din olane (maxim 90% la țigle în localitățile în care acest unghi este specific). Se interzic turnulețele. Podul se poate lumina natural cu mici lucarne, sau, dacă structura învelitorii de țiglă permite, cu țigle transparente inserate în câmp. Se recomandă să existe o diferență de cotă de minim 30 cm între înălțimea clădirii principale (cea de la stradă) și clădirile anexe sau cele care sunt construite pe locul acestora. Nu se admite sub nicio formă ca înălțimea clădirilor construite în zona anexelor să depășească înălțimea clădirii principale de la stradă. Se acceptă și acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, dar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală și doar acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: volume mari, (semi)îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrare în peisaj se acoperă cu strat vegetal. În acest caz, se permite utilizarea membranelor din PVC sau a celor bituminoase în alcătuirea învelitorii, greu vizibile.

**Raportul plin-gol.** În raportul plin-gol al fațadelor predomină plinul. Ferestrele vor fi orientate de regulă spre părțile însorite, nu spre nord. Dacă dimensiunile ferestrei rezultate din

necesități funcționale sunt mai mari, se vor face diverse tipuri de mascări. Se interzic suprafețele mari vitrate, nejustificate funcțional în alte situații decât cele asociate unor verande. Se vor lua ca exemplu golurile anexelor gospodărești caracteristice locului, sau golurile vor fi mascate cu traforuri, scândură, obloane, etc.. Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale și în ceea ce privește canaturile și dispoziția traverselor și șprosurilor. Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade (simetrie, dispunere axială). Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 40% din suprafața fațadei. Nu se permit goluri de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon, etc..

**Elementele de fațadă.** Elementele regulatoare care creează liniile principale ale fațadelor sunt determinate de linia de coamă (obligatoriu orizontală), de linia de streășină, prispă, soclu (maxim 50cm de la nivelul terenului amenajat). Orizontalitatea acestora constituie caracteristica principală a arhitecturii dobrogene.

La vopsitoria fațadelor nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale.

Culorile vor fi naturale, comune, atât cele pentru materialele de învelitoare (nuante de maro roscat), cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice (jgheaburi, astereală, glafuri, tâmplărie). Nu se vor folosi culori stridente sau saturate, indicat este păstrarea/imitarea cât mai fidelă a nuanței și texturii lemnului pentru elementele de fațadă. (nuanțe de maro).

Nu este recomandată placarea, îmbrăcarea pereților cu lemn, piatră, tablă, ancadramente stilistice imitând astfel construcții specifice altor zone, cum ar fi zonele montane, centrele vechi orășenești, castele medievale etc..

**Amenajările exterioare.** Climatul caracterizat prin nivel anual redus de precipitații face inutilă **pavarea** cu materiale durabile a platformelor gospodărești și a aleilor. Curțile pot fi înierbate lăsate cu alei din pământ galben, bătătorit, pavajul cu dale (piatră, cărămidă, etc) poate fi aplicat pe suprafețe minime (alei, trotuare, parcuri auto).

Platformele și aleile din beton exterioare desi sunt folosite la scară largă în localitate nu sunt recomandate, datorită faptului că impermeabilizează solul și în timp datorită înghețului se exfoliază și crapă devenind inestetic..

**Împrejmuirile** au înălțimea care permite vederea peste gard și sunt alcătuite, de regulă, din soclu și panouri din scânduri de lemn lăsat în culoarea naturală, văruiat sau vopsit albastru sau verde. Pentru separări funcționale în interiorul gospodăriei, se recomandă folosirea de diverse alte materiale aflate la îndemână: trestia, stuful, nuielele de salcie.

## **ARTICOLUL 7 - Circulații și accese**

Fiecare parcelă va avea un acces auto și unul pietonal din strada de acces proiectată cu lățimea de 10 ml.

## **ARTICOLUL 8 -Staționarea autovehiculelor**

Stationarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul

parcele, deci în afara circulațiilor publice.

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea realizării unui garaj pentru fiecare lot în parte care se va amplasa pe aliniament (aliniament - linia de demarcație între loturi și proprietatea publică a consiliului local - drum ori linia gardului) sau cu retragere, ori realizarea unei platforme auto.

Se prevede minim 1 loc de parcare/locuință (în cazul solicitării de dezmembrare a unei clădiri în mai multe apartamente, fiecare apartament are obligația sa aibă câte 1 loc de parcare);

În cazul spațiilor comerciale cu o suprafață de până la 50 mp se va amenaja 1 loc de parcare, iar la spațiile comerciale care depășesc 50 mp pentru fiecare 20 mp în plus se va asigura câte un loc de parcare.

## **ARTICOLUL 9 -Condiții de echipare edilitară**

### **Instalații sanitare:**

#### ➤ **Sursa de apa:**

Alimentarea cu apă se va realiza la nivelul fiecărei parcele prin bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă aflată în apropierea amplasamentului.

#### ➤ **Canalizare menajeră:**

Apele uzate din cadrul parcelelor se vor evacua în bazine vidanjabile etanșe:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la bazinul vidanjabil care se va executa în incintă. Apele uzate se vor descărca în canalizarea publica.

#### ➤ **Canalizarea pluvială:**

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor sunt evacuate în interiorul proprietăților, fiind conduse prin sistem de pante către spațiile verzi.

Rețeaua de canalizare pluvială este separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere, deoarece în cazul unor ploi cu intensitate mare, chiar dacă sunt de scurtă durată în conductele de canalizare apelor meteorice regimul de curgere este sub presiune și orice legătură între aceste conducte și rețeaua de canalizare apelor uzate menajere ar duce la inundarea clădirii, prin obiectele sanitare.

Apele de pe suprafețele exterioare betonate sunt preluate cu ajutorul unui sistem de

pante către zonele amenajate ca spații verzi.

➤ **Rețele exterioare apă – canal:**

Canalizarea se va executa, începându-se cu partea din aval și mergând spre partea din amonte. Fiecare tub pus în operă va fi înainte încercat la impermeabilitate. Îmbinările dintre tuburi se vor face prin mufe etanșate cu garnitură din elastomeri.

Pentru evacuarea în exteriorul clădirii a apelor uzate menajere se va realiza o rețea din țeava de canalizare tip PVC-KG pentru conducte îngropate.

Rețeaua interioară de canalizare de la nivelul fiecărei parcele se va decărca în bazin vidanjabil etanș până la instalarea rețelei de canalizare în zonă.

<b>BREVIAR DE CALCUL</b>						
Breviarul de calcul s-a întocmit conform prevederilor SR 1343-1/2006 și SR 1846-1/2006.						
Nr. locuitori =	92	locuitori	Kzi	1,4	Kp	1,15
Debit specific de apă qg =	180	l/om zi	Ko	2,6	Ks	1,05
Ipoteză de calcul: S-a considerat ca gospodăriile vor fi dotate cu instalații de apă rece, caldă și canalizare cu preparare individuală a apei calde.						
<b>1. Debite caracteristice ale necesarului de apă</b>						
1.1. Qzimed n = (N x qg) / 1000 =	16,56 mc/zi					
1.2. Qzimax n = Kzi x Qzimed n =	23,18 mc/zi					
1.3. Qo max n = (Ko x Qzi) / 24 =	2,51 mc/h		0,7	l/s		
<b>2. Debite cerință apă</b>						
2.1. Qzimed s = Kp x Ks x Qzimed n =	20,00 mc/zi					
2.2. Qzimax s = Kzi x Qzimed s =	27,99 mc/zi					
2.3. Qomax = (Ko x Qzimax s) / 24 :	3,03 mc/h=		0,84	l/s		
2.4. Qomin = (0,10 x Qzimax s) / 24	0,12 mc/h=		0,03	l/s		
<b>3. Debite apă uzată menajeră</b>						
Conform STAS 1846-1/2006 Qu = Qs						
3.1. Qu zimed =	20,0 mc/zi					
3.2. Qu zi max =	28,0 mc/zi					
3.3. Qu o max =	0,8 l/s					
3.4. Qu o min =	0,0 l/s					

**ARTICOLUL 10 -Spații libere și spații plantate**

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spații plantate conform HClJ Constanța nr.152/2013 astfel: pentru locuințe unifamiliale minim 5 mp pe locuitor dar nu mai puțin de 30% din suprafața terenului spații verzi plantate alocate funcțiunii de locuire.

**ARTICOLUL 11 -Împrejmuiri**

Împrejmuiri: gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 m din care soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat, plasă metalică, lemn sau opac și se recomandă sa fie dublate de gard viu. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,60 m aceasta înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.;

Pentru împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare (acolo unde sunt proprietăți private) cu fundație și soclu opac este obligatoriu prezentarea acordului autentificat al vecinului/vecinilor.

În cazul în care se dorește să se realizeze împrejmuiri pe limitele laterale și posterioare (acolo unde sunt proprietăți private), iar gardurile care au fundație și soclu opac și nu există posibilitatea de a lua acordul autentificat al/ale vecinului/vecinilor, atunci împrejmuirea va fi retrasă cu 5 cm în interiorul parcelei, dar la documentația pentru obținerea autorizației de construire trebuie atașat procesul verbal de înțăruișare realizat de un cadastrist autorizat. În acest caz proprietarul suportă cheltuielile pentru îngrădirea proprietății.

### **SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

#### **ARTICOLUL 12 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT).**

POT maxim admis 50% din suprafața terenului, calculat în raportul dintre aria suprafeței construite și suprafața totală a terenului. Nu sunt incluse în calcul POT amprentele teraselor sau bovindourilor de la etajele superioare și a teraselor deschise și acoperite.

#### **ARTICOLUL 13 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).**

CUT maxim admis 1,3 calculat în raportul dintre aria suprafeței desfășurate și suprafața totală a terenului. Nu sunt incluse în calcul CUT amprente teraselor sau balcoanelor deschise și acoperite.

**Întocmit ,**

**Arh. Dumitru-Radu Popescu**