

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR.BELVEDERE, ALEE DE ACCES SI PROPRIETATI PRIVATE,
conform aviz de oportunitate NR.114394/26.08.2014

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism – RLU - detaliaza reglementarile din PUZ, fiind elaborate pe baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996. Prin aprobarea RLU simultan cu PUZ, ambele documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice locale.

I.2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism – RLU - a fost elaborat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/2000, cu prevederile HGR nr.525/1996 si cu alte acte legislative specific, dintre care:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, Legea nr. 289/2006 si Legea nr.190/2013 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 18/1991 – republicata - privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2000 privind administratia publica locala;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 422/2000 privind protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Legea apelor nr. 107/1996;

- Legea nr. 106/1996 privind protectia civila;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea ordonantei nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

Au fost preluate deasemenea prevederi ale unor ordine, hotarari de guvern sau ordonante, precum:

- Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de Igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei;
- HG nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara;
- Ordinul nr. 699/1999 pentru aprobarea procedurii si competentelor de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarire a apelor;
- Ordinul nr. 62/1998 privind delimitarea zonelor expuse ricurilor natural;
- Ordonanta de urgenta nr. 76/2000 privind regimul deseurilor;
- Ordonanta de urgenta nr. 236/2000 privind regimul ariilor natural protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice;
- Legea nr. 755/2001 pentru aprobarea OG nr. 58/1998 privind organizarea si desfasurarea activitatilor de turism in Romania;
- HG nr. 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul nr. 61/1999 al presedintelui ANAT pentru aplicarea normelor metodologice si a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul MLPTL nr.549/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea cladirilor civile si a spatiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap;
- Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor pentru autoturisme in localitati urbane;
- Ordinul MLPAT nr. 27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranta la foc a constructiilor.

I.3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului RLU se aplica strict in zona analizata prin prezentul PUZ care modifica (actualizeaza) prevederile PUG aprobat si HCLM-uri aprobate.

Ele se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor aflate pe aceste amplasamente, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila in conditiile legii nr. 350/2001 numai pe baza unui alt PUZ avizat si aprobat legal.

Prin Planuri Urbanistice de Detaliu se pot aduce modificari la prezentul regulament numai in ceea ce priveste modificarea distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului se va desfasura dupa cum urmeaza:

Lucrari ce necesita autorizatie de construire:

Pentru lucrarile de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare precum si orice alte lucrari indiferent de valoarea lor, care urmeaza sa fie executate dupa aprobarea PUZ-ului, la constructiile private (locuinte) / publice (strazi, trotuare, retele tehnico-edilitare) pe baza CU emis de Primaria Constanta cu avizele specific cerintelor de calitate a constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile se emit de catre organismele abilitate.

Lucrari ce nu necesita autorizatie de construire:

Se pot executa fara Autorizatia de Construire toate tipurile de lucrari mentionate explicit in Legea nr. 50/1991, modificata cu:

- Oug. nr. 122/2004;
- Legea nr. 119/2005;
- Legea nr. 52/2006;
- Legea nr. 376/2006;
- Legea nr. 117/2007.

In cadrul PUZ s-au detaliat UTR-urile pe unitati si subunitati functionale, caracterizate prin omogenitatea functionala si morfologica, reprezentand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea functionala si prevederi cu privire la circulatii, parcare, spatii pavate si spatii plantate sunt evidentiata in plansa "Reglementari urbanistice – zonificare functionala" in care sunt stabilite conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, obligatoriu de respectat, in cadrul fiecărei subzone.

Detalii despre retelele tehnico-edilitare existente si propuse sunt prezentate in plansa "Reglementari – echipare edilitara"

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

- spatii verzi amenajate conform HCJC 152/22.05.2013; suprafata minima de spatii verzi aferenta in cazul blocurilor de locuinte de 30% din S teren;
- vestigii arheologice - raza **50 m**, in cazul descoperirii acestora. Autorizatia de lucrari de interventie sau de construire in zonele protejate cu vestigii arheologice este permisa numai dupa obtinerea certificatului de descarcarea terenului de sarcina arheologica;
- este interzisa realizarea de puturi forate pentru alimentarea cu apa sau bazine vidanjabile pentru canalizarea menajera.

Zone de protectie fata de constructii si culoare tehnice:

- LEA - **1,5 m** din ax, in fiecare parte;
- zone cu interdictie temporara de construire - in cazul descoperirii unor vestigii arheologice, pana la descarcarea terenului de sarcina arheologica.

II.2. Regului cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

*Masuri propuse – prevenirea / diminuarea riscurilor natural:

Conform “Codului de proiectare seismica” P 100-1/2006 amplasamentul studiat prin PUZ se afla in zona de hazard seismic definite de:

- acceleratia orizontala a terenului $a_g=0,16g$;
- perioada de colt $T_c=0,7$ sec.

In conformitate cu prevederile STAS 6054/84, adancimea maxima de inghet este de 80 cm. In conformitate cu STAS 10101/21-92 - “Actiuni in constructii - Incarcari date din zapada” amplasamentul se gaseste in zona B cu greutatea de referinta $g_z=1,2kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 10 ani, $1,6kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 25 ani si $2,0 kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 50 ani.

Conform STAS 10101/20/90 “Actiuni in constructii - Incarcari date de vant” amplasamentul se incadreaza in zona C unde viteza medie lunara pe doua minute $=30m/s$ si presiunea dinamica de baza la inaltimea de 10m deasupra terenului $=0,55kN/mp$.

Amplasamentul nu este expus riscului fenomenelor de instabilitate de tipul alunecarilor de teren.

Protejarea sapaturilor fata de reactiunea cladirilor invecinate se va face dupa caz, cu sprijiniri (palplanse, piloti forati, pereti mulati, etc.) cu fundatii de diverse tipuri (talpi

continui, radiere, piloti, chesoane, barete) rezultate după analiza geotehnică detaliată a fiecărui amplasament.

Volumele de pământ puse în mișcare la realizarea infrastructurilor se vor depozita în locul indicat de municipalitate.

Parcelele se vor amenaja (plantatii, trotuare, platforme) pentru dirijarea și captarea controlată a apelor pluviale.

Măsuri de protecție pentru diminuarea / eliminarea surselor de poluare:

Nu se evidențiază riscuri antropice în zona studiată.

Amenajarea platformelor gospodărești pentru resturile menajere se va face la distanță de min. **5,0** m față de locuința sau în camere special amenajate în corpul clădirilor.

Autorizarea construcțiilor în zona studiată se poate face numai cu condiția asigurării bransamentelor la rețelele edilitare existente (respectiv alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze sau bransament RADET).

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute prin PUZ a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică (străzi, trotuare, rețele tehnico-edilitare).

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- clădirile noi se vor amplasa respectând alinierea sau amplasamentul construcțiilor existente vecine;
- clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective;
- se poate ieși în consola cu max. **2.0** m peste trotuar dacă clădirile se dispun la aliniament, trotuarul are o lățime de minim 2.0m și nu există o plantăție de aliniament; în cazul în care lățimea trotuarului este mai mică de 2.0m se poate ieși în consola cu fix lățimea trotuarului;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin **3.5** m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0** m.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru fiecare parcelă este obligatorie realizarea celor două tipuri de accese, respectiv pietonal și carosabil.

Accese pietonale:

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor, conform prevederilor NP 051.

Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc.).

Accesele auto:

Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea latimea minima de **3,0 m** si panta maxima de **18%**.

Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.

Este interzisa modificarea cotelor trotuarelor existente la realizarea rampelor de acces la parcaje/garaje sau depasirea limitei lotului spre strada cu planul inclinat al rampelor de acces la parcaje/garaje.

In cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in functie de conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

Parcaje:

Numarul necesar de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, coroborat cu specificul functional al cladirilor, astfel:

- locuinte
 - 1 loc de parcare / unitate locativa cu $S_u < 100$ mp
 - 2 locuri de parcare / unitate locativa cu S_u intre 100-150 mp
 - 3 locuri de parcare / unitate locativa cu S_u intre 150 -200 mp
- spatii comerciale - 1 loc parcare / 35 mp S_u .
- birouri si alimentatie publica - 1 loc parcare / 30 mp S_u .

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare.

La cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.

Toate bransamentele la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat.

II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Este interzisa dezmembrarea parcelelor existente in loturi care au deschiderea la strada mai mica de **8,0** m. Loturile provenite astfel din dezmembrarea parcelelor existente nu sunt construibile.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate conform HCJC 152/22.05.2013; suprafata minima de spatii verzi aferenta in cazul blocurilor de locuinte de 30% din S teren.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Conform prevederilor documentatiilor de urbanism aprobate **LOT 2** si **LOT 4** sunt reglementate de **HCLM 486/2006 – PUD CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI 3 IMOBILE P+4-5E – LOCUINTE COLECTIVE** RH = P+4-5 POT=42.5% CUT=2.5.

Conform Legii 350/2001 actualizata 2013 se poate majora CUT cu maxim 20%.

Avand in vedere aspecte urbanistice:

- interesul ridicat pentru zona datorita numarului mare de HCLM-uri aprobate si al constructiilor noi aparute
- tendintele de dezvoltare ale zonei
- nevoia de a completa frontul la strada Belvederii si punerea in valoare a deschiderii spre mare **si aspecte legislative:** respectarea noilor reglementari ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si actualizata prin Legea nr.190/2013;

Se propune cresterea indicatorilor urbanistici aprobati prin HCLM 486 / 2006 conform noilor reglementari ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si actualizata prin Legea nr.190/2013.

ZRL4a – subzona a ZRL4, SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE pentru care vor creste valorile indicatorilor urbanistici astfel:

RH = D+P+6, POT maxim = 45%, CUT maxim = 3.0

IV. PREVEDERI **PROPUSE LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

ZRL4a – subzona a ZRL4, SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- sunt admise urmatoarele utilizari:
 - locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
 - amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuinte, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
 - dispensarele, farmaciile, spatiile pentru comert si servicii vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - cresele si gradinitile vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantat minima de teren de 100mp;
 - se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
 - utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 25% din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:
 - activitati productive;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare sau comert cu ridicata sau de mic-gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixte cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art.2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functie compatibila locuirii.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se pot dispune pe aliniament ;
- pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **2** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **3.00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **2** metri;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile izolate vor avea fatade ;
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai mica de **8.0** metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- in cazul fatadelor laterale cu ferestre ale camerelor de locuit, distanta intre golurile de ferestre si fatada opusa va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct, fie printr-o alee de acces;
- de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia;

- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- H_{maxim} admisibil este D+P+6, **respectiv 27 metri**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Conform HCJC 152/22.05.2013, suprafata minima de spatii verzi aferenta constructiilor propuse este in cazul blocurilor de locuinte de 30% din Suprafata terenului.

Pentru cele doua loturi care urmeaza sa fie reglementate prin acest PUZ, spatiul verde va fi amenajat astfel:

Pentru lotul 2 (S teren=870mp) se va asigura o suprafata verde de 283mp (care este mai mare decat 261mp - minimum necesar) compusa din:

- 80 mp spatiu verde (gazon si grupuri de mesteceni),
- 20 mp jardiniere la parterul blocului, in care va fi plantata iedera,
- 183 mp dale inierbate, intre care va fi plantat gazon.

Pentru lotul 4 (S teren=829mp) se va asigura o suprafata verde de 263mp (care este mai mare decat 248mp - minimum necesar) compusa din:

- 90 mp spatiu verde (gazon si grupuri de mesteceni),
- 10 mp jardiniere la parterul blocului, in care va fi plantata iedera,
- 183 mp dale inierbate, intre care va fi plantat gazon.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **1.80** m si un soclu opac de minim **0.30** m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren * 100)

$$\text{POT}_{\text{maxim}} = 45\%$$

Art. 15.1 – Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (**CUT = mp ADC /mp teren**)

$$\text{CUT}_{\text{maxim}} = 3.0$$

Art. 16.1 –Suprafetele mentionate la Art. 15.1 nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 5% din total ADC.

V. PREVEDERI CONFORM DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE ANTERIOR care nu vor fi modificate prin acest PUZ

HCLM 383/2006 - PUD CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE P+6-8E POT=83% CUT=7.5

HCLM 486/2006 - PUD CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI 3 IMOBILE P+4-5E - LOCUINTE COLECTIVE - care modifica si completeaza HCLM 348/2004 POT=42.5% CUT=2.5 – reglementari pastrate pentru Locuinta P+1E si pentru LOT3

HCLM 626/2007 - PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+5-6E POT=50% CUT=3.33

HCLM 681/2008 - PUD CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE 2S+P+8E POT=60 CUT=5.41

ZRL3 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME DE MAXIM P+4

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective mici cu maxim 3 apartamente la scara;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- orice modificare a volumetriei si arhitecturii fatadelor va necesita justificari suplimentare pentru integrarea in caracterul zonei si va avea avize de specialitate conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- comert cu ridicata, depozitare en gros, mic-gros si depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **20.0** metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim **4.0** metri in cazul strazilor de categoria III;

- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de **4.0** metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4.00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;
- racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **12.0** m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim **8.0** m la cele de categoria III.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladiria construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim **15.0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de **3.0** metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
- in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim **25.0** m, dar nu mai mult de $\frac{1}{2}$ din adancimea parcelei;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de **3.0** metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de **3.0** metri;
- in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu **1.9** metri de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare;
- se interzice dispunerea cladirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulatia publica cu exceptia cazului in care una dintre cladirile de pe loturile invecinate incalca regula de cuplare iar noua cladire respecta regula valabila pentru intreaga lotizare;
- in cazul unui lot remanent impar, in care cladirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate si sunt retrase de la limita parcelei prezentand fatade cu ferestre ale unor incaperi locuibile, cladirea se realiza izolat si va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de **3.0** metri daca frontul parcelei este de minim **12.0** m;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite;

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4.0** metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **4** metri latime;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform normelor locale aprobate prin HCL si pana atunci in baza RGU – Anexa nr. 5.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirii masurata de la nivelul terenului la cornisa va respecta distanta intre aliniamentele strazii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si tablei stralucitoare de alumiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 30% din total suprafata teren (ST);
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel: gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2.00 m inaltime si minim 1.50 m inaltime din care un soclu opac de 0.30 si vor fi dublate de gard viu; gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime da maxim 2.20 metri, care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT_{maxim} = 35%

Art. 15.1 – Terasete acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

CUT_{maxim} = 2.0

Art. 16.1 –Suprafetele mentionate la Art. 15.1 nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 5% din total ADC.

Data,
27.10.2015

Intocmit,
Arh. Mirela Bancescu