ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 5/15.01.2024
pentru modificarea Regulamentului de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022
privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru
zona situată în Palazu Mare, mal lac Siutghiol,
inițiator Mobipark SRL (fostă 4 Ever Development SRL)

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de _____ 2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 8239/15.01.2024,
- raportul Biroului planificare urbană din cadrul Direcţiei generale urbanism și patrimoniu nr. 8278/15.01.2024;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27^1 lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și cuprinsul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;
- art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Luând în considerare:

- HCL nr. 210/2022 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona situată în Palazu Mare, mal lac Siutghiol, inițiator Mobipark SRL (fostă 4 Ever Development SRL);
- solicitarea formulată de doamna arh. Ignis Duvagi, în calitate de elaborator al documentației de urbanism PUZ, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 241060/14.12.2023;
- raportul de consultare publică nr. 2383/08.01.2024 al Biroului planificare urbană din cadrul Direcţiei generale urbanism și patrimoniu;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale

art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. I – Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.1 L2 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare Rh=(S/D+)P+4E din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022 și va avea următorul cuprins:
„Art. 4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor. Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări dereparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară."

Art. II – Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.2 L3 – zonă de locuințe Rh=(S/D+)P+5E din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022, și va avea următorul cuprins:
„Art. 4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor. Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări dereparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară."

Art. III – Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.3 M1 – zonă cu funcțiuni mixte Rh=(S/D+)P+12E din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022, și va avea următorul cuprins:
„Art. 4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor. Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări dereparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară."

Art. IV – Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.4 M2 – zonă de locuințe de serviciu Rh=(S/D+)P+3E din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022, și va avea următorul cuprins:
„Art. 4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor. Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări dereparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară."

Art. V – Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.5 M3 – zonă cu funcțiuni mixte Rh=P+10E+1Eth din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022, și va avea următorul cuprins:
„Art. 4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor. Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări dereparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară."

Art. VI – Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.6 M4 – zonă cu funcțiuni mixte Rh=P+6E din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022, și va avea următorul cuprins:
„Art. 4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor. Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări dereparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară."

Art. VII – Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.7 M5 – zonă cu funcțiuni mixte Rh=P+8E din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022, și va avea următorul cuprins:
„Art. 4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor. Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări dereparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară."

Art. VIII – Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.8 M6 – zonă cu funcțiuni mixte Rh=P+11E din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022, și va avea următorul

cuprins:
„Art. 4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor. Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări dereparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară."

Art. IX – Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.9 V – spații verzi amenajate, publice din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022, și va avea următorul *cuprins:*
„Art. 4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
Nu sunt permise dezmembrări, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor."

Art. X – Celelalte prevederi ale HCL nr. 210/2022 rămân neschimbate.

Art. XI - Compartimentul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generală urbanism și patrimoniu, doamnei arh. Ignis Duvagi, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 8239/15.01.2024

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită îndreptarea erorii materiale din cuprinsul Regulamentului de urbanism aferent PUZ pentru zona situată în Palazu Mare, mal lac Siutghiol, inițiator Mobipark SRL (fostă 4 Ever Development SRL) aprobat prin HCL nr. 210/2022;

Având în vedere următoarele:
- există necesitatea amplasării de echipamente edilitare care să deservească obiectivele propuse, la care să aibă acces neîngrădit și/sau drept de proprietate deținătorii de rețele,
- există necesitatea dezvoltării rețelei de străzi care deservește atât zona studiată, cât și varianta de acces spre bd. Aurel Vlaicu a locuitorilor din Palazu Mare,
- documentația de urbanism propune menținerea unui spațiu verde de protecție față de malul Lacului Siutghiol și față de incinta RAJA pe care sunt amplasate surse de apă,
- nu se justifică împiedicarea operațiunilor de parcelare cu scopul de a regulariza parcelarul, menținând totuși o suprafață minimă pentru terenurile construibile;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind modificarea Regulamentului de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona situată în Palazu Mare, mal lac Siutghiol, inițiator Mobipark SRL (fostă 4 Ever Development SRL).

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Anexa 7 F02-DGUP16

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ

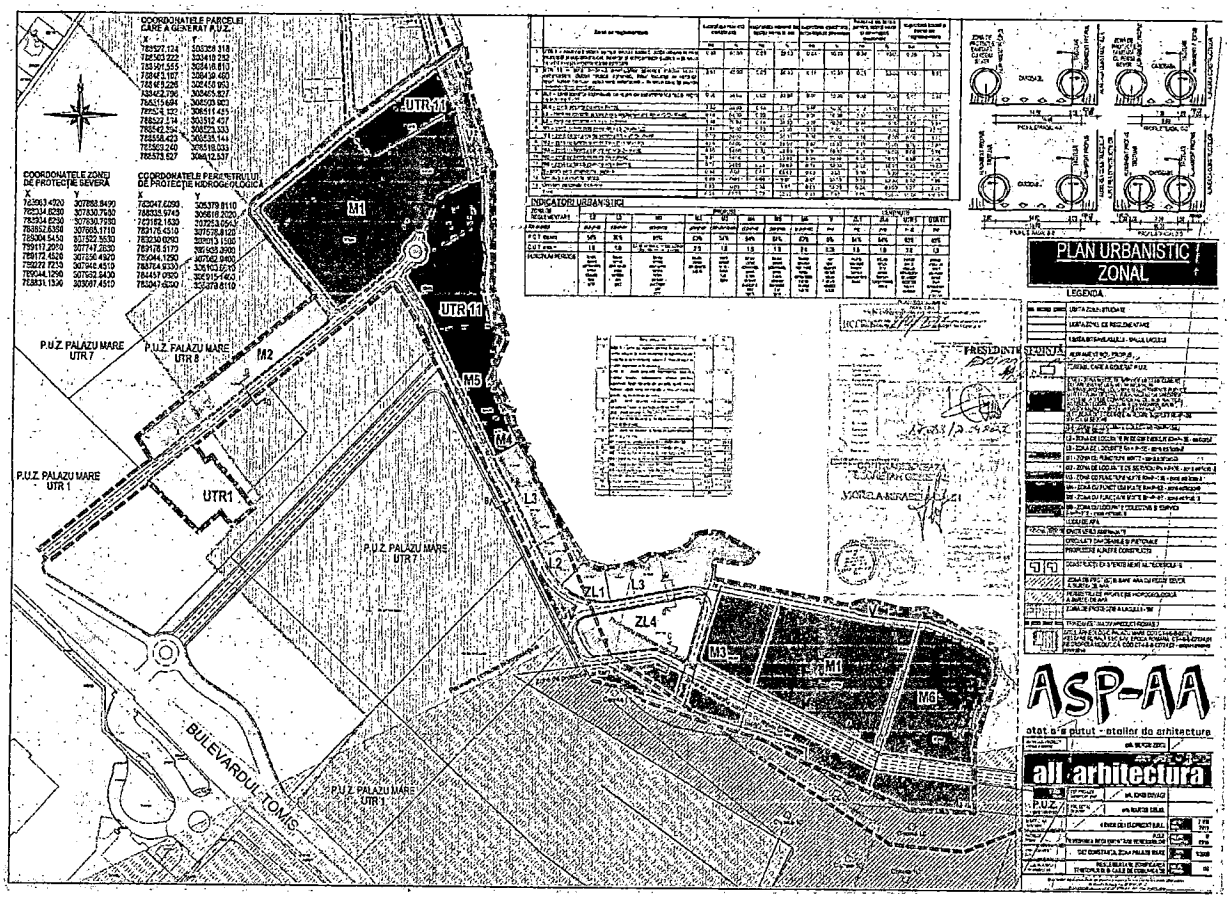
RAPORT

Nr. 8278/15.01.2024

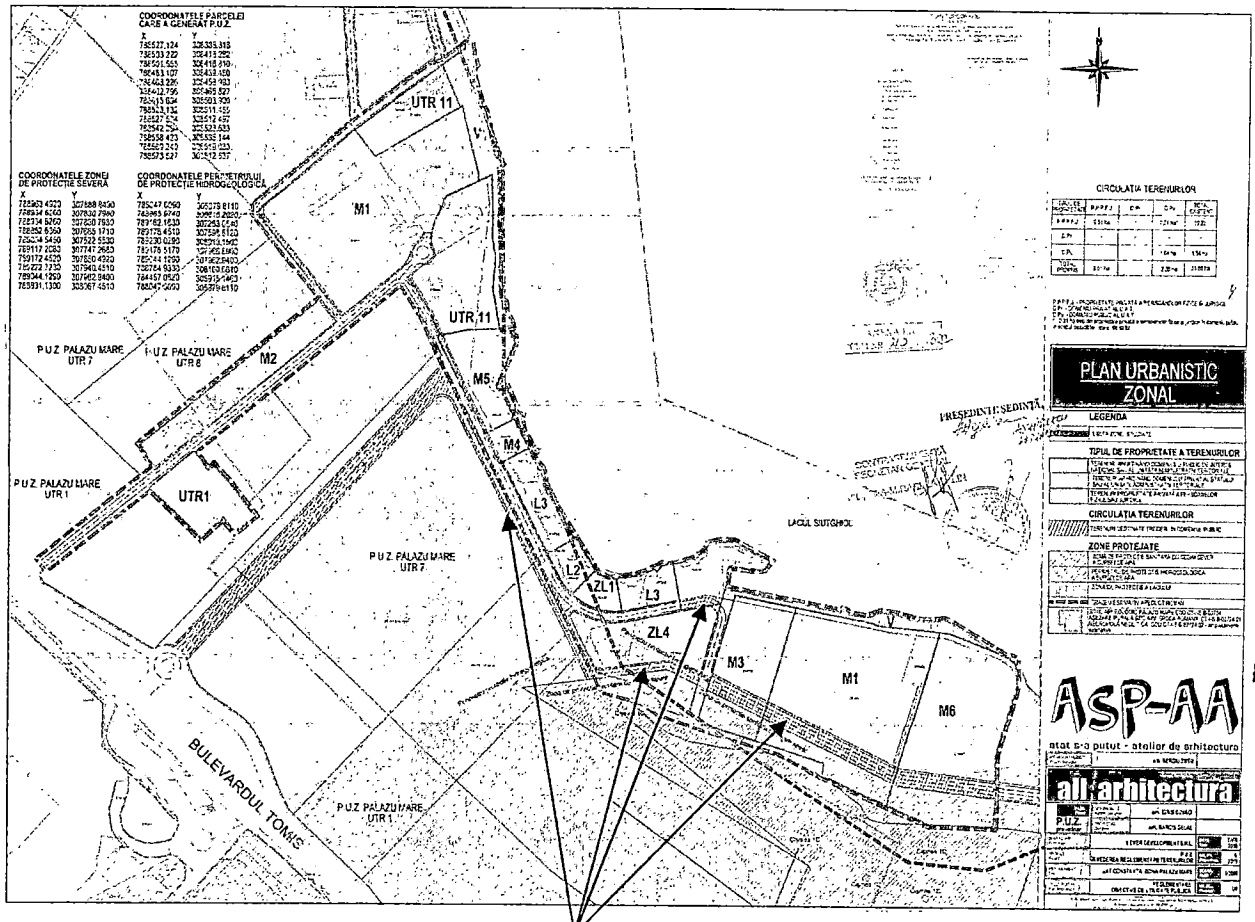
Urmare a solicitării nr. 241060/14.12.2023 formulată de arh. Ignis Duvagi, în calitate de elaborator al documentației de urbanism PUZ pentru zona situată în Palazu Mare, mal lac Siutghiol, inițiator Mobipark SRL (fostă 4 Ever Development SRL) aprobată prin HCL nr. 210/31.05.2022, supunem atenției următoarele:

Potrivit prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 210/2022 la *art. 4 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții* aferent tuturor zonelor de reglementare din zona de studiu se menționează faptul că *„Nu sunt permise dezmembrări";*

Analizând atât planșa Reglementări urbanistice, cât și planșa Obiective de utilitate publică aferente PUZ, unde sunt reprezentate zonele de reglementare propuse, zonele de protecție hidrogeologică, dar și rețeaua stradală care deservește zona de studiu, se constată faptul că prevederea mai sus menționată nu permite realizarea de dezmembrări de nici un fel a parcelelor cuprinse în PUZ, făcând astfel imposibilă ducerea la îndeplinire a prevederilor aprobate referitoare la realizarea tramei stradale (trasee noi și profiluri propuse spre extindere), nefiind permisă dezmembrarea suprafețelor de teren ce urmează a fi cedate către domeniul public în vederea lărgirii ori prelungirii străzilor:



Extras HCL nr. 210/2022 – planșa Reglementări urbanistice



Terenuri destinate trecerii în domeniul public

Extras HCL nr. 210/2022 – planșa Obiective de utilitate publică

Au fost avute în vedere și următoarele aspecte semnalate de elaboratorul documentației de urbanism:

- există necesitatea amplasării de echipamente edilitare care să deservească obiectivele propuse, la care să aibă acces neîngrădit și/sau drept de proprietate deținătorii de rețele,
- documentația de urbanism propune menținerea unui spațiu verde de protecție față de malul Lacului Siutghiol și față de incinta RAJA pe care sunt amplasate surse de apă,
- există situații în care este necesară reorganizarea spațială a parcelelor, astfel încât loturi cu forme neregulate, improprii construirii, să fie transformate prin operațiuni cadastrale (alipire și/sau dezmembrare) în parcele cu forme și dimensiuni care să permită mobilarea lor cu construcții care să asigure un grad ridicat de confort utilizatorilor: spații interstițiale largi, acces facil la proprietate și la spațiile publice. Astfel, nu se justifică împiedicarea operațiunilor de parcelare cu scopul de a regulariza parcelarul, menținând totuși o suprafață minimă pentru terenurile construibile.

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind modificarea Regulamentului de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona situată în Palazu Mare, mal lac Siutghiol, inițiator Mobipark SRL (fostă 4 Ever Development SRL), după cum urmează:

1. Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.1 L2 – zonă de locuințe și funcțiuni

complementare Rh=(S/D+)P+4E din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022 și va avea următorul cuprins:

„Art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor. Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări dereparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară."

2. Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.2 L3 – zonă de locuințe Rh=(S/D+)P+5E din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022, și va avea următorul cuprins:

„Art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor. Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări dereparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară."

3. Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.3 M1 – zonă cu funcțiuni mixte Rh=(S/D+)P+12E din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022, și va avea următorul cuprins:

„Art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor. Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări dereparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară."

4. Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.4 M2 – zonă de locuințe de serviciu Rh=(S/D+)P+3E din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022, și va avea următorul cuprins:

„Art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor. Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări dereparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară."

5. Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.5 M3 – zonă cu funcțiuni mixte Rh=P+10E+1Eth din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022, și va avea următorul cuprins:

„Art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor. Se consideră construibile terenurile care au acces

la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări dereparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară."

6. Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.6 M4 – zonă cu funcțiuni mixte Rh=P+6E din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022, și va avea următorul cuprins:

„Art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor. Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări dereparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară."

7. Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.7 M5 – zonă cu funcțiuni mixte Rh=P+8E din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022, și va avea următorul cuprins:

„Art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor. Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări dereparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară."

8. Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.8 M6 – zonă cu funcțiuni mixte Rh=P+11E din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022, și va avea următorul cuprins:

„Art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor. Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări dereparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară."

9. Se modifică art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din capitolul IV.9 V – spații verzi amenajate, publice din Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022, și va avea următorul cuprins:

„Art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
Nu sunt permise dezmembrări, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor."

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

Inspector,
Cristina Stamat

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 2383 / 08.01.2024

RAPORT CONSULTARE PUBLICĂ

Proiect de hotărâre pentru modificarea Regulamentului de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona situată în Palazu Mare, mal lac Siutghiol, inițiator Mobipark SRL (fostă 4 Ever Development SRL)

Proiectul de hotărâre pentru modificarea Regulamentului de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona situată în Palazu Mare, mal lac Siutghiol, inițiator Mobipark SRL (fostă 4 Ever Development SRL) a fost postat și a putut fi consultat pe site-ul oficial la adresa www.primaria-constanta.ro, la secțiunea "De interes public - Transparență decizională pe Legea 52/2003", începând cu data de 19.12.2023. În temeiul prevederilor art. 7, alin. (4) al Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, până la data de 05.01.2024, s-au putut trimite propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare, privind proiectul de hotărâre supus dezbaterii publice.

Documentele postate, care au putut fi consultate au fost următoarele:
- Proiectul de hotărâre
- Referatul de aprobare
- Raportul Direcției generală urbanism și patrimoniu
- Raportul Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății.

În perioada 19.12.2023 – 05.01.2024 în care PHCL a fost în consultare publică nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii privind proiectul de hotărâre.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

Inspector,
Cristina Stamat

bd. Tomis nr. 51, cam. 212
Tel: 0241 488158
Email: urbanism@primaria-constanta.ro

Către,

Primăria Municipiului Constanța,
Direcția Generală de Urbanism și Patrimoniu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
Nr. 241060
Anul 23 Luna 12 Ziua 14
CONSTANTA

În atenția,

d-lui Primar Vergil Chițac
d-lui Arhitect Șef Dan Petre Leu

În calitate de elaborator al documentației „PUZ în vederea reglementării terenurilor situate în zona Palazu Mare - mal Lac Siutghiol", aprobat cu HCL nr. 210 din 30.05.2022, vă rog să aprobați următoarea

SOLICITARE DE ÎNDREPTARE EROARE MATERIALĂ,

referitoare la articolele cu nr. 4 din capitolele IV.1, IV.2, IV.3, IV.4, IV.5, IV.6, IV.7, și IV.8 ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ menționat, prin detalierea fiecăruia, astfel:

„Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipîrii edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție."

având în vedere că:
- există necesitatea amplasării de echipamente edilitare care să deservească obiectivele propuse, la care să aibă acces neîngrădit și/sau drept de proprietate deținătorii de rețele,
- PUZ propune menținerea unui spațiu verde de protecție a incintei RAJA pe care sunt amplasate surse de apă,
- există necesitatea și PUZ propune dezvoltarea rețelei de străzi care deservește atât zona studiată, cât și varianta de acces spre bd. Aurel Vlaicu a locuitorilor din Palazu Mare,
- nu se justifică împiedicarea operațiunilor de parcelare cu scopul de a regulariza parcelarul, menținând totuși o suprafață minimă pentru terenurile construibile.

Consider această îndreptare de eroare materială ca fiind atât în interes public, cât și privat în egală măsură.

14.12.2023

Cu stimă,
arh. Ignis Duvagi

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMANIA
RUR
Ignis Nejla DUVAGI
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona situată în Palazu Mare,
mal lac Siutghiol,
inițiator Mobipark SRL (fostă 4 Ever Development SRL)

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 30. 05. 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 106310 / 19.05.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 87688/21.04.2022,
- raportul Direcţiei generale urbanism și patrimoniu nr. 106539/10.05.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27^1 lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- art. 2 alin. (2^1) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- avizul de oportunitate nr. 78575/16.04.2019 al Direcţiei urbanism;

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

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona situată în Palazu Mare, mal lac Siutghiol, conform documentaţiei anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a iniţiat documentația de urbanism, situat în municipiul Constanța, șos. Tulcei nr. 5, în suprafaţă de 10.770,64 mp (potrivit actelor de proprietate) și 10.846 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203881, înscris în cartea funciară a UAT Constanţa, este proprietate Mobipark SRL (fostă 4 Ever Development SRL) conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1539/18.10.2017 la Biroul individual notarial Crișu Elena-Denisa.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcţiei generală urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre ştiinţă Instituţiei prefectului judeţului Constanţa, iar către Mobipark SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
15 pentru, 9 împotrivă, – abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 28 consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,
ADRIANA ARGHIRESCU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
VIORELA-MIRABELA CĂLIN

CONSTANŢA

NR. 210 / 30.05.2022

COORDONATELE PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.

X	Y
788527.124	308388.318
788503.222	308418.282
788501.555	308416.810
788483.107	308439.480
788468.226	308458.993
788462.796	308465.827
788515.694	308503.900
788523.132	308511.455
788527.534	308512.497
788542.394	308523.533
788558.423	308535.144
788569.240	308519.033
788573.527	308512.537

COORDONATELE ZONEI DE PROTECȚIE SEVERA

X	Y
788963.4920	307888.8490
788934.8260	307830.7980
788934.8260	307830.7980
788852.6360	307665.1710
789004.5450	307522.5530
789117.2080	307747.2680
789172.4520	307850.4920
789222.7230	307940.4510
789044.1290	307962.9400
788831.1390	308067.4510

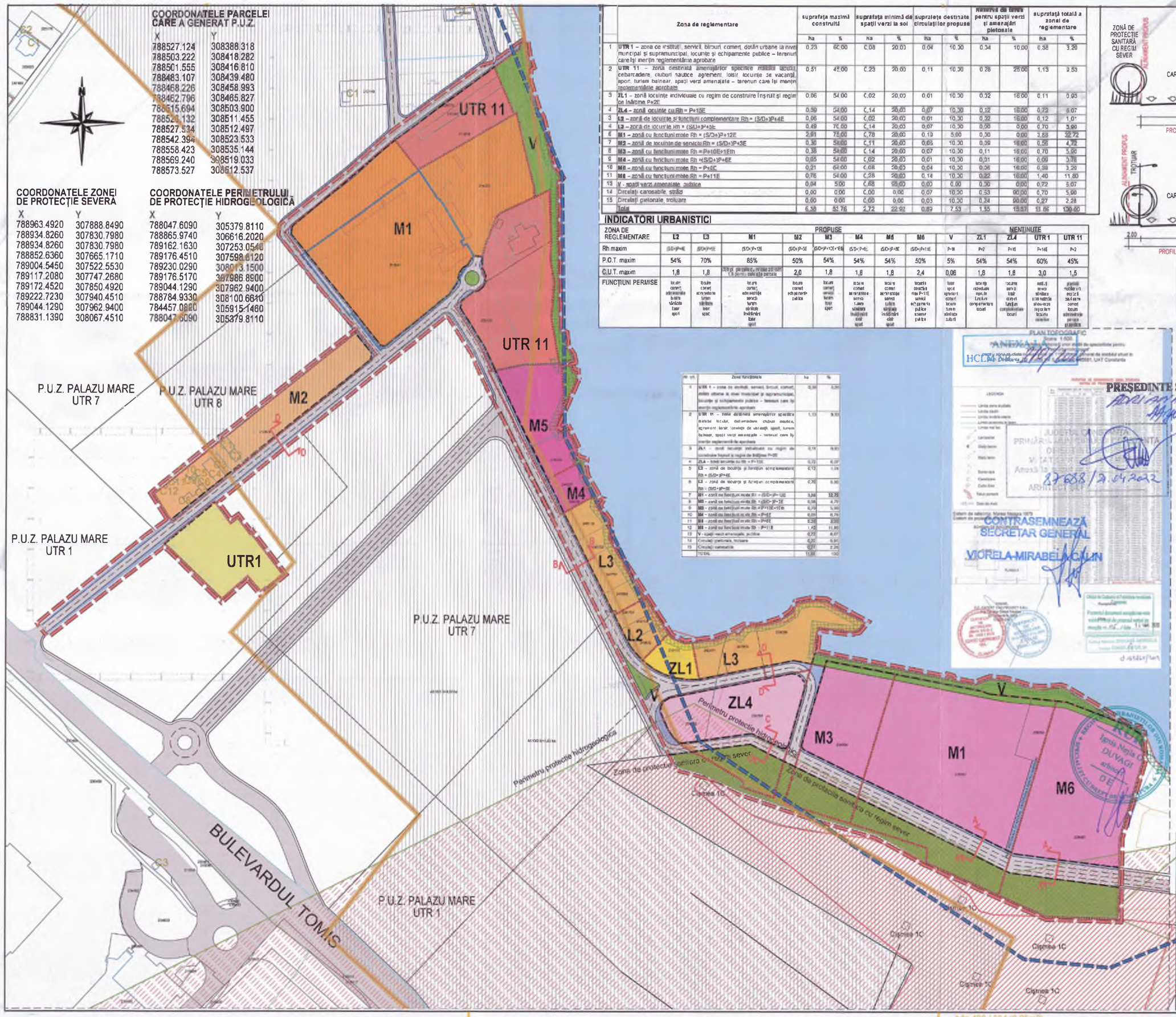
COORDONATELE PERIMETRULUI DE PROTECȚIE HIDROGEOLOGICĂ

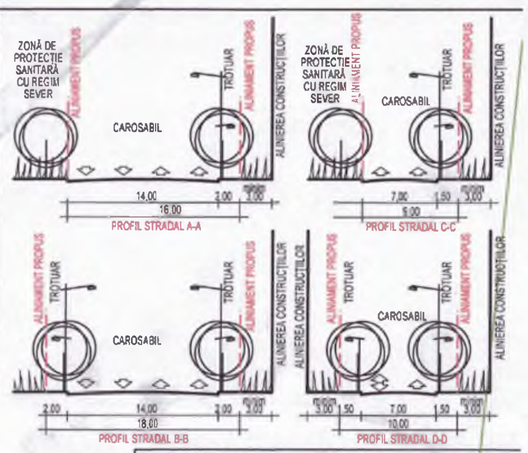
X	Y
788047.6090	305379.8110
788865.9740	306616.2020
789162.1630	307253.0540
789176.4510	307598.6120
789230.0290	308013.1500
789176.5170	307986.8900
789044.1290	307962.9400
788784.9330	308100.6640
784457.0860	305915.1460
788047.6090	305379.8110

	Zona de reglementare	suprafața maximă construită		suprafața minimă de spații verzi la sol		suprafețe destinate circulațiilor propuse		Normă de bază pentru spații verzi și amenajări pietonale		suprafață totală a zonei de reglementare	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
1	UTR 1 – zona de instituții, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel municipal și supramunicipal, locuințe și echipamente publice – terenuri care își mențin reglementările aprobate	0,23	60.00	0,08	20.00	0,04	10.30	0,04	10.00	0,38	3,20
2	UTR 11 – zona destinată amenajărilor specifice malului lacului, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuințe de vacanță, sport, turism balnear, spații verzi amenajate – terenuri care își mențin reglementările aprobate	0,51	45.00	0,23	20.00	0,11	10.30	0,28	25.00	1,13	9,53
3	ZL1 – zonă locuințe individuale cu regim de construire înșirui și regim de înălțime P+2E	0,06	54.00	0,02	20.00	0,01	10.30	0,02	16.00	0,11	0,93
4	ZL4 – zonă locuințe cu Rh = P+15E	0,50	54.00	0,14	20.00	0,07	10.30	0,12	16.00	0,72	6,07
5	L2 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare Rh = (S/D+)P+4E	0,06	54.00	0,02	20.00	0,01	10.30	0,02	16.00	0,12	1,01
6	L3 – zonă de locuințe Rh = (S/D+)P+5E	0,49	70.00	0,14	20.00	0,07	10.30	0,00	0.00	0,70	5,90
7	M1 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+12E	2,91	75.00	0,78	20.00	0,19	5.00	0,30	0.00	3,88	32,72
8	M2 – zonă de locuințe de servicii Rh = (S/D+)P+3E	0,30	54.00	0,11	20.00	0,05	10.30	0,09	16.00	0,56	4,72
9	M3 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (P+1)E+1Eth	0,38	54.00	0,14	20.00	0,07	10.30	0,11	16.00	0,70	5,90
10	M4 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+6E	0,05	54.00	0,02	20.00	0,01	10.30	0,01	16.00	0,09	0,76
11	M5 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+8E	0,21	54.00	0,08	20.00	0,04	10.30	0,06	16.00	0,38	3,20
12	M6 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+11E	0,76	54.00	0,28	20.00	0,14	10.30	0,22	16.00	1,40	11,80
13	V - spații verzi amenajate, pubice	0,04	5.00	0,88	95.00	0,03	0.00	0,30	0.00	0,72	6,07
14	Circulații carosabile, străzi	0,00	0.00	0,00	0.00	0,07	10.30	0,53	90.00	0,70	5,90
15	Circulații pietonale, trotuare	0,00	0.00	0,00	0.00	0,03	10.30	0,24	90.00	0,27	2,28
	Total	6,38	53.76	2,72	22.92	0,89	7,53	1,95	16.57	11,86	100.00

INDICATORI URBANISTICI

ZONA DE REGLEMENTARE	PROPUSE									MENȚINUTE			
	L2	L3	M1	M2	M3	M4	M5	M6	V	ZL1	ZL4	UTR 1	UTR 11
Rh maxim	(S/D+)P+4E	(S/D+)P+5E	(S/D+)P+12E	(S/D+)P+3E	(S/D+)P+12E+1Eth	(S/D+)P+6E	(S/D+)P+8E	(S/D+)P+11E	P+III	P+2	P+15	P+14E	P+2
P.O.T. maxim	54%	70%	85%	50%	54%	54%	54%	50%	5%	54%	54%	60%	45%
C.U.T. maxim	1,8	1,8	3,9 pt parcele cu nr cad 20-30? 1,9 pentru celelalte parcele	2,0	1,8	1,8	1,8	2,4	0,06	1,8	1,8	3,0	1,5
FUNCȚIUNI PERMISE	locuințe comerț, administrație birouri servicii de bază sport	locuințe comerț, administrație birouri servicii de bază sport	locuințe comerț, administrație servicii turism birouri sport	locuințe comerț echipamente publice	locuințe comerț servicii turism birouri sport	locuințe comerț administrație servicii turism birouri sport	locuințe comerț administrație servicii echipamente publice spațiu public	locuințe spații comerț cultură locuințe turism servicii publice	fâșii spații verzi amenajate, pubice	locuințe individuale izolate funcțiuni complementare locuiri	locuințe colective funcțiuni complementare locuiri	servicii birouri comerț turism servicii echipamente publice locuințe colective	spațiu mixtă cu locuințe colective comerț locuințe colective servicii publice echipamente publice





PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE
- LIMITA INTRAVILANULUI - MALUL LACULUI
- ALINIAMENT NOU PROPUS
- TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.
- UTR 1 - ZONA INSTITUȚII, SERVICII, BIROURI, COMERȚ, DOTĂRI URBANE LA NIVEL MUNICIPAL ȘI SUPRAMUNICIPAL, LOCUINȚE ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE
- UTR 11 - ZONA DESTINATĂ AMENAJĂRILOR SPECIFICE MALULUI LACULUI, DEBARCADERE, C.LUBURI NAUTICE, AGREMENT, LOISIR, LOCUINȚE DE VACANȚĂ, SPORT, TURISM BALNEAR, SPAȚII VERZI AMENAJATE
- ZL1 - ZONA DE LOCUINȚE ÎN REGIM ÎNȘIRUIT Rh=P+2E cf.H.C.L.M.56/2016
- ZL4 - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE Rh=P+15E cf.H.C.L.M. 56/2016
- L2 - ZONA DE LOCUINȚE ÎN REGIM ÎNȘIRUIT Rh=P+3E - edificabil
- L3 - ZONA DE LOCUINȚE Rh = P+5E - zonă edificabilă
- M1 - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE - zonă edificabilă
- M2 - ZONA DE LOCUINȚE DE SERVICII Rh = P+3E - zonă edificabilă
- M3 - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE Rh=P+10E - zonă edificabilă
- M4 - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE Rh=P+6E - zonă edificabilă
- M5 - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE Rh=P+8E - zonă edificabilă
- M6 - ZONA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII Rh=P+11E - zonă edificabilă
- LUCIU DE APĂ
- SPAȚII VERZI AMENAJATE
- CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE
- PROPUNERE ALINERE CONSTRUCȚII
- CONSTRUCȚII EXISTENTE MENȚINUTE/DEMOLATE
- ZONĂ DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER A SURSEI DE APĂ
- PERIMETRU DE PROTECȚIE HIDROGEOLOGICĂ A SURSEI DE APĂ
- ZONA DE PROTECȚIE A LACULUI - 5M
- TRASEU ESTIMATIV APEDUCT ROMAN
- SITUL ARHEOLOGIC PALAZU MARE COD CT-I-S-B-02724 AȘEZARE RURALĂ SEC.II-IV, EPOCA ROMANĂ CT-I-S-B-02724.01 NECROPOLĂ NEOLITICĂ COD CT-I-S-B-02724.02 - amplasamente estimative

PLAN TOPOGRAFIC

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ

HCLM Dobândire

27608/21.04.2022

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL VIORELA-MIRABELA CIULIN

ASP-AA

atat s-a putut - atelier de arhitectura

MANAGER PROIECT Project Manager	arh. SERGIU ZMEU	
all arhitectura		
FAZA Phase: P.U.Z. preliminar	SEF PROIECT Master Designer: arh. IGNIS DUVAGI	
	PROIECTAT Designer: arh. MARCIS GELAL	
BENEFICIAR Customer	4 EVER DEVELOPMENT S.R.L.	DATA Date: 7-VIII 2019
PROIECT Project	P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENURILOR	NR. PR. Project no.: 1/ 2019
AMPLASAMENT Site	UAT CONSTANȚA, ZONA PALAZU MARE	SCARA Scale: 1/2000
TITLUL PLANȘEI Plan description	REGLEMENTĂRI: ZONIFICAREA TERITORIULUI SI CAILE DE COMUNICATIE	NR. PL. Drawing no.: U5

M= 420 / 594 (0.25m2)

Aliplan 2019

tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța
all arhitectura
J13/906/2002 cod unic RO14536786 S.R.L.
ASP-AA
atat s-a putut - atelier de arhitectura

REGULAMENT DE URBANISM

ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENURILOR SITUATE ÎN ZONA PALAZU MARE, PE MALUL LACULUI SIUTGHIOL

I. DISPOZIȚII GENERALE

A. *ROLUL R.L.U.*

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

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

B. *BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII*

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiile de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.), aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003;

- Ordinul 233/2016 ppentru aprobarea normelor metodologic de aplicare a Lgii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea 114/1996 – Legea locuinței
- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

C. *DOMENIUL DE APLICARE*

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru zona delimitată la est de lacul Siutghiol, la sud de zona de protecție severă a surselor de apă, DN22A și drumuri de exploatare, la nord și vest de drumuri de exploatare. Activitatea de construire în zona studiată se va desfășura în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- extinderea și/sau modernizarea construcțiilor existente.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z. și legislației specifice în vigoare.

D. *DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.*

Zonă de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă, etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile ale zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei incluse în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției

civile, suprafața balcoanelor, logilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) – 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, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5 metri față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

Locuințe unifamiliale (individuale) – clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință)

Locuințe semicolective – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun.

Locuințe colective – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun.

Regim de înălțime

- foarte redus- P, P+1
- redus - P+2 ÷ P+5
- mediu - P+5 ÷ P+11
- înalt - clădire la care cota pardoselii ultimului nivel folosibil este situată peste 28 m față de nivelul terenului (carosabilul adiacent)
- foarte înalt - idem, la ≥ 50 metri

Clădiri izolate – clădiri de locuințe amplasate izolat pe un lot

Clădiri cuplate – clădiri de locuințe cuplate câte două, pe limita dintre două loturi

Clădiri înșiruite – clădiri de locuințe amplasate pe întreaga lățime a parcelei

Clădiri covor – clădiri de locuințe (de forma L sau U) amplasate în (rețea) lot, pe limita a două sau trei laturi, cuplate sau nu cu clădirile vecine.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Este necesară respectarea zonelor edificabile maxim admise propuse prin planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și spatii de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investițiilor. Accesul pe parcelele care în prezent nu au acces carosabil amenajat se va face prin străzi create la limita zonei de protecție sanitară severă sau adiacent limitelor de proprietate, sau prin drumuri de servitute. Acestea se vor amenaja astfel încât să asigure continuitatea tramei stradale prevăzute în P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 121/2011.

Fiecare obiectiv necesită o tratare atentă privind circulația, exploatarea și întreținerea.

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va reda peisajului urban în condiții corespunzătoare. Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizul Agenției de Protecție a Mediului.

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

Organizarea de șantier se va face pe terenul proprietate. Pe suprafețele de teren proprietate privată se vor amenaja spații verzi. Vor fi copertate și refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. Pentru organizarea de șantier se va obține autorizație de construire, conform legii.

Suprafețele aflate în zona de protecție sanitară cu regim sever se vor îngrădi și se vor amenaja ca spații verzi.

Suprafețele aflate în zona de protecție a lacului se va amenaja cu spații verzi și zone de promenadă cu dotări specifice. Construirea pe aceste suprafețe se va face cu avizarea A.B.A.D.L.. Acolo unde siguranța publicului o cere, se vor face amenajări din materiale naturale – piatră, lemn, argilă, etc.. Sunt permise consolidări metalice, pe suprafețe cât mai mici. Lucrările se vor executa pe baza autorizației de construire, cu avizul A.P.M. Constanța.

În perimetrul de protecție hidrogeologică se va permite construirea numai cu avizul A.B.A.D.L. și R.A.J.A..

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

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- **UTR 1** – zona de instituții, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel municipal și supramunicipal, locuințe și echipamente publice – terenuri care își mențin reglementările aprobate;
- **UTR 11** – zona destinată amenajărilor specifice malului lacului, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuințe de vacanță, sport, turism balnear, spații verzi amenajate – terenuri care își mențin reglementările aprobate;
- **ZL 1** – zonă locuințe individuale cu regim de construire înșiruit și regim de înălțime P+2E
- **ZL 4** – zonă de locuit Rh = P+15E
- **L2** – zonă de locuințe și funcțiuni complementare Rh = (S/D+)P+4E;
- **L3** – zonă de locuințe și funcțiuni complementare Rh = (S/D+)P+5E;
- **M1** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+12E;
- **M2** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+3E;
- **M3** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+10E+1Eth;
- **M4** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+6E;
- **M5** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+8E;
- **M6** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+11E;
- **V** - spații verzi amenajate, publice;
- circulații carosabile;
- circulații pietonale.

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt **L2, L3, M1, M2, M3, M4, M5, M6, V.**

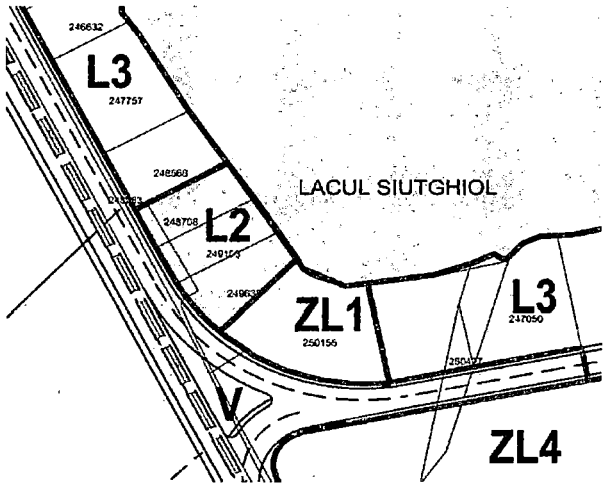
Luciul de apă este exterior intravilanului și nu se reglementeaza suplimentar prin prezentul Regulament.

Zonele de reglementare **UTR 1, UTR 11, ZL1 și ZL4** își vor menține prescripțiile de construire stabilite prin H.C.L.M. 121/2011 și 58/2016, cu modificările ulterioare.

Circulațiile carosabile și pietonale se vor supune prescripțiilor P.U.G. aprobat și R.L.U. aferent acestuia.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IV. 1 L2 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare Rh = (S/D+)P+4E



Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuințe individuale, semicolective și colective, izolate și cuplate;
- comerț: spații comerciale de proximitate cu suprafața utilă până în 50 mp
- administrative: birouri, sedii ale unor companii și firme
- sănătate: cabinete medicale, farmacii
- turism: locuințe de vacanță
- loisir: locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive, foișoare
- parcaje la sol și în clădirille din cadrul lotului

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiunile complementare locuirii sunt admise în zonele preponderent rezidențiale cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz;
- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel în cazul în care mansardarea se face peste al treilea etaj

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

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

Nu sunt permise dezmembrări și este permisă alipirea parcelelor.

Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- construcțiile se vor retrage cu 3 metri de la stradă;
- construcțiile se vor retrage cu minimum 5 metri de la malul lacului;
- se interzice vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural;
- se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul;
- se va respecta HG 525/1996 privind amplasarea față de aliniament

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

- este permisă construirea în regim izolat și cuplat;
- în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice;
- dispunerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă cu respectarea Codului Civil;
- nu sunt permise calcane rămase vizibile din spațiul public;
- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților;
- față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată corespunzător;
- În cazul în care pe terenul învecinat există construcții la mai puțin de 5.0m față de limita de proprietate, construcțiile se vor retrage cu minimum aceeași distanță față de aceasta;
- în cazul în care pe terenul învecinat nu există construcții pe o distanță de 5.0m față de limita de proprietate, clădirile se vor amplasa considerându-se ca pe terenul învecinat se află o construcție simetrică, pentru care se pot respecta cerințele de calitate și însorire.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de celelalte se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi un studiu de însorire corespunzător.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel putin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere;
- se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzatoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4

metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare.

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

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

– Rh max = P+4E, eventual cu demisol și/sau subsol; retragerea se face spre stradă; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 20 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă
– demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.
– nu se admite crearea de calcane mai mari de 1,50 metri înălțime prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.
- se admit mansardări, cu condiția încadrării în coeficienții urbanistici prescriși.

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

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere preluarea de la construcțiile vecine a cel puțin uneia din caracteristicile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor principale exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcăminți asfaltice, beton rutier sau sisteme de dale calculate pentru traficul auto pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se recomandă folosirea dalelor înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi. Este interzisă evacuarea apelor menajere sau a celor pluviale de pe suprafețele circulabile în lac.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art.13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013,
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea la sol a unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din total suprafața terenului;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- pentru locuințe individuale se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

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

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- pentru locuințe individuale, semicolective și colective cu regimul de înălțime de maximum (S/D+P+4E), gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri, din care un soclu opac de maximum **0,50** metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu;
- se recomandă să nu fie împrejmuite locuințele colective și funcțiunile publice;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, branșamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație sau panouri decorative;
- gardurile spre proprietățile private învecinate vor fi de maxim **2,5** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

ART.15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 54%**.

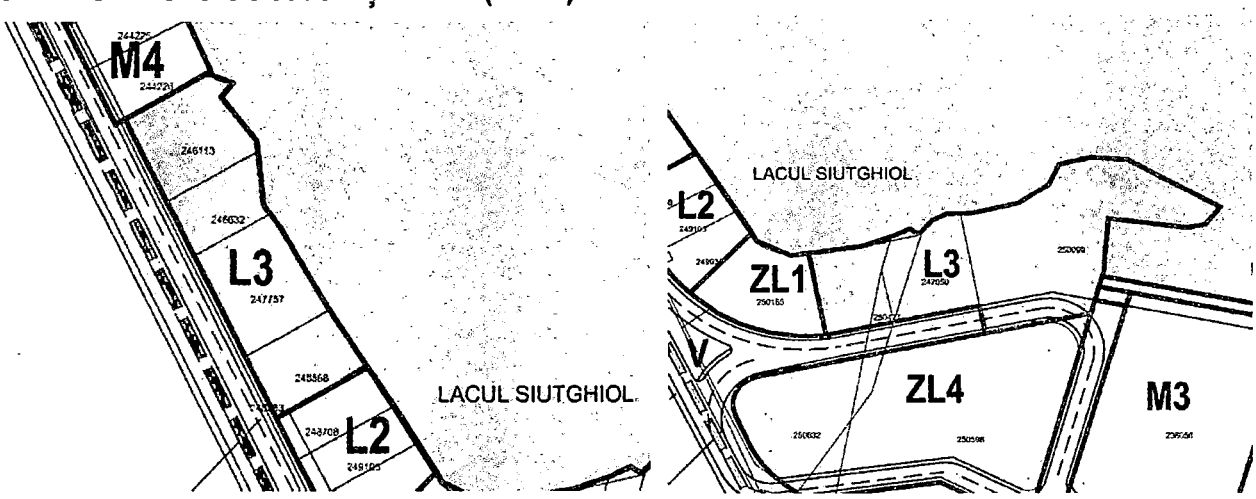
În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, P.O.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 1,8**

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, C.U.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

IV. 2 L3 – zonă de locuințe Rh = (S/D+)P+5E



Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuire: locuințe individuale, semicolective și colective, permanente sau de vacanță, izolate sau cuplate;
- comerț: spații comerciale de proximitate, magazine, spații de alimentație publică, spații comerciale de vânzare cu amănuntul de mărfuri alimentare și nealimentare;
- administrative: birouri, sedii ale unor companii și firme
- sănătate: cabinete medicale, farmacii
- învățământ: centre educative, centre de dezvoltare personală sau profesională, after-school, centre de atestare profesională, etc.;
- turism: locuințe de vacanță, minihoteluri, pensiuni, agenții de turism, puncte de informare turiistică
- loisir: locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive, foișoare;
- parcaje la sol și în clădirille din cadrul lotului
- cultură: expoziții, amfiteatru în aer liber

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru parcelele pentru care limita de proprietate este pe malul lacului sau la mai puțin de 5.0 metri se vor permite lucrări locale de consolidare și de amenajare a malului lacului cu avizul D.A.D.L. (debarcadere, indiguiri, microplaje, terasări, locuri de joaca, loisir, odihnă, puncte de închiriere articole sportive nautice, lucrări de sistematizare pe verticală, etc.). Aceste lucrări se vor permite inclusiv cu finanțarea provenită de la proprietarii parcelelor limitrofe malului lacului, cu avizul Direcției Patrimoniu a P.M.C.

- funcțiunile complementare locuirii sunt admise în zonele preponderent rezidențiale cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz;
- se admit grădinițe sau școli private numai cu respectarea legislației specifice și H.G.525/1996 a R.G.U..
- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel în cazul în care mansardarea se face peste al treilea etaj

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

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

Nu sunt permise dezmembrări și este permisă alipirea parcelelor.

Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări

de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- construcțiile se vor retrage cu 3 metri de la stradă;
- construcțiile se vor retrage cu minimum 5 metri de la malul lacului;
- se interzice vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul;
- se va respecta HG 525/1996 privind amplasarea față de aliniament

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

- este permisă construirea în regim izolat și cuplat;
- în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice;
- dispunerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă cu respectarea Codului Civil;
- nu sunt permise calcane vizibile din spațiul public;
- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților;
- față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată corespunzător.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la faza D.T.A.C. un studiu de însorire corespunzător.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel putin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere;
- se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzatoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare.

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

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

– Rh max = P+5E, eventual cu demisol și/sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 24 de metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă.
- demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.
- nu se admite crearea de calcane mai mari de 1,50 metri înălțime prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei. În cazul în care acest lucru este inevitabil, calcanele rezultate vor fi tratate în mod arhitectural.
- se admit mansardări, cu condiția încadrării în coeficienții urbanistici prescriși.

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

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere preluarea a cel puțin uneia din caracteristicile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor principale exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcăminți asfaltice, beton rutier sau sisteme de dale calculate pentru traficul auto pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se recomandă folosirea dalelor înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi. Este interzisă evacuarea apelor menajere sau a celor pluviale de pe suprafețele circulabile în lac.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art.13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013,
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din total suprafața terenului;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- pentru locuințe individuale se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate in cuantulm echivalent cu minim 30% din suprafața lotului, in conditiile prevazute de H.C.J.C. 152/2013;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

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

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- pentru locuințe individuale, semicolective și colective cu regimul de înălțime de maximum (S/D+P+3E), gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri, din care un soclu opac de **0,50** metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu;
- se recomandă să nu fie împrejmuite locuințele colective și funcțiunile publice;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, branșamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație sau panouri decorative;

- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

ART.15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 70%.**

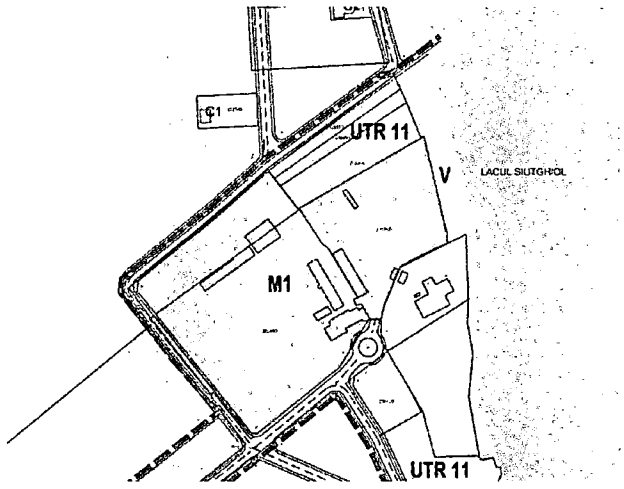
În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, P.O.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

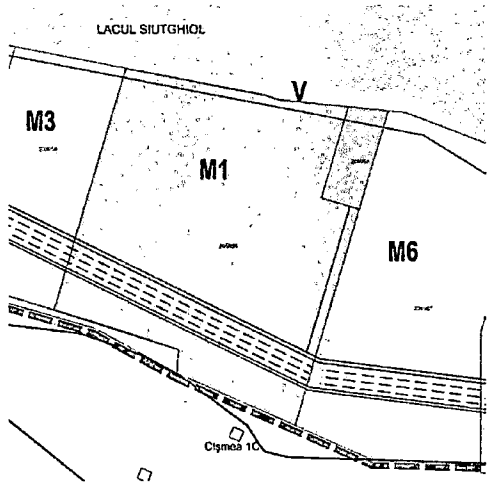
Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 1,8**

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, C.U.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

IV. 3 M1 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+12E





Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuire: locuințe individuale, semicolective și colective, permanente sau de vacanță;
- comerț: spații comerciale de proximitate, magazine, spații de alimentație publică, spații comerciale de vânzare cu amănuntul de mărfuri alimentare și nealimentare;
- administrative: birouri, sedii ale unor companii și firme, organizații, edituri, media
- servicii: pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;
- turism: hoteluri, pensiuni, vile turistice, agenții de turism
- sănătate: cabinete medicale, farmacii, centre de întreținere și tratament, centre de analize și diagnostic, clinici specializate;
- învățământ: centre educative, centre de dezvoltare personală sau profesională, after-school, centre de atestare profesională, etc.;
- loisir: locuri de joacă pentru copii, amenajări sportiive, foișoare;
- parcaje la sol, subterane și/sau supraterane, multietajate, întreținere autovehicule mici.

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru parcelele pentru care limita de proprietate este pe malul lacului sau la mai puțin de 5.0 metri se vor permite lucrări locale de consolidare și de amenajare a malului lacului cu avizul D.A.D.L. (debarcadere, indiguiri, microplaje, terasări, locuri de joaca, loisir, odihnă, puncte de închiriere articole sportive nautice, lucrări de sistematizare pe verticală, etc.). Aceste lucrări se vor permite inclusiv cu finanțarea

provenită de la proprietarii parcelelor limitrofe malului lacului, cu avizul Direcției Patrimoniu a P.M.C.

- funcțiunile complementare locuirii sunt admise în zonele preponderent rezidențiale cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz;
- se admit grădinițe sau școli private numai cu respectarea legislației specifice și H.G.525/1996 a R.G.U..
- se admite mansardarea clădirilor numei pentru locuințe individuale și semicolective cu regimul de înălțime maxim D+P+3E, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel în cazul în care mansardarea se face peste al treilea etaj.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

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

Nu sunt permise dezmembrări și este permisă alipirea parcelelor.

Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- pentru construcțiile cu înălțimea maximă de 5.0m nu sunt restricții de amplasare față de aliniament;
- construcțile se vor retrage cu minimum 3,0 metri față de aliniament;
- construcțiile se vor retrage cu minimum 5 metri de la malul lacului;
- se va evita vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul;
- se va respecta HG 525/1996 privind amplasarea față de aliniament

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

- este permisă construirea în regim izolat și cuplat;
- în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice;
- dispunerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă cu respectarea Codului Civil;
- nu sunt permise calcanele rămase vizibile din spațiul public;
- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților;
- față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată corespunzător.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la faza D.T.A.C. un studiu de însorire corespunzător.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel putin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere;
- se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzatoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare.

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

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

– Rh max = P+12E, eventual cu demisol și/sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 45 de metri de la cota finisajului trotuarului.
- demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.

- nu se admite crearea de calcane mai mari de 1,50 metri înălțime prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei. În cazul în care acest lucru este inevitabil, calcanele rezultate vor fi tratate în mod arhitectural.
- nu se admit mansardări.

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

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere preluarea de la clădirile învecinate, în cazul în care acestea există, sunt noi sau au valoare arhitecturală, a cel puțin uneia din caracteristicile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor principale exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcăminți asfaltice, beton rutier sau sisteme de dale calculate pentru traficul auto pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se recomandă folosirea dalelor înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

Acoperirea va fi de tip terasă circulabilă sau necirculabilă. Nu se admit acoperișuri tip șarpantă, cu învelitori ceramice, din beton sau membrane de protecție vizibile din spațiul public la clădiri cu regimul de înălțime peste P+3E.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art.13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013,
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din total suprafața terenului;
- în cazul în care o parte din teren va fi folosită pentru circulații publice, atunci spațiile verzi necesare se pot amplasa pe oricare din suprafețele dezmembrate din parcela inițială (spațiul verde din zona de protecție severă și cel din zona de protecție a lacului se vor lua în considerare ca suprafață care asigură necesarul de spațiu verde prevăzut pentru investițiile realizate pe suprafețele construibile, chiar dacă este amplasat dincolo de strada propusă);
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice;
- pentru locuințe individuale se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate in cuantulm echivalent cu minim 30% din suprafața lotului, in conditiile prevazute de H.C.J.C. 152/2013;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

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

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- se recomandă să nu fie împrejmuite locuințele colective și funcțiunile publice. În cazul în care, din considerente de securitate și siguranță a utilizatorilor se vor realiza, împrejmuirile vor avea înălțimea de **maxim 2,20 metri** și vor fi transparente pe minimum 70% din suprafață, astfel încât să permită vederea, dar să blocheze curenții de aer, dacă este necesar;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative sau parapeți de maximum 60 cm înălțime;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, branșamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

ART.15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 75%**.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, P.O.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului, C.U.T. max, va respecta condițiile:

a) pentru suprafața terenului cu nr.cad.214505 C.U.T. maxim = 1.8

b) pentru celelalte suprafețe C.U.T. maxim = 3.6

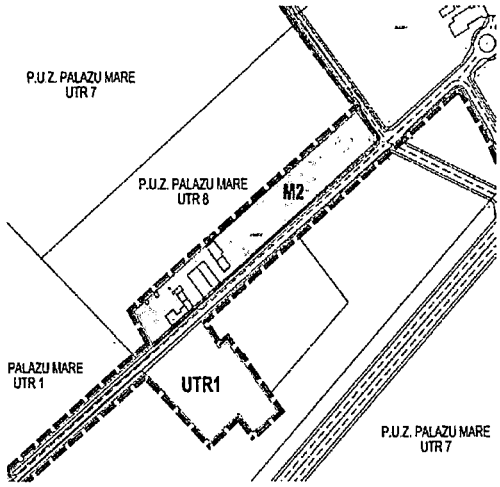
c) în cazul alipirii terenurilor, C.U.T. maxim se va calcula ca medie ponderată a C.U.T. al fiecărei parcele, raportat la suprafața acesteia.

Exemplu de calcul: În cazul alipirii parcelelor cu numerele cadastrale 214505 (5666.6mp) și 203881 (10818.8mp):

C.U.T. max = (3.6 x 10818.8 + 1.8 x 5666.6) / (10818.8+5666.6) = 2.98

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, C.U.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

IV. 4 M2 – zonă de locuințe de seviciu Rh = (S/D+)P+3E



Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- semicolective și colective, de serviciu, permanente sau de vacanță
- comerț: spații comerciale de proximitate, magazine, spații de alimentație publică, spații comerciale de vânzare cu amănuntul de mărfuri alimentare și nealimentare;
- administrative: birouri, sedii ale unor organizații
- sănătate: cabinete medicale, farmacii
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- parcaje la sol și în clădirille din cadrul lotului

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiunile complementare locuirii sunt admise în zonele preponderent rezidențiale cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz;

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

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

Nu sunt permise dezmembrări și este permisă alipirea parcelelor.

Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- construcțiile se vor retrage cu 3 metri de la stradă;
- se interzice vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural;
- se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul;
- se va respecta HG 525/1996 privind amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea clădiriloor față de limitele laterale și posterioare se vor stabili prin P.U,D., cu respectarea următoarelor condiții:

- în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice;

- dispunerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă cu respectarea Codului Civil;
- nu sunt permise calcane vizibile din spațiul public;
- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților;
- față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată corespunzător;
- în cazul în care pe terenul învecinat există construcții la mai puțin de 5.0m față de limita de proprietate, construcțiile se vor retrage cu minimum aceeași distanță față de aceasta;
- în cazul în care pe terenul învecinat nu există construcții pe o distanță de 5.0m față de limita de proprietate, clădirile se vor amplasa considerându-se ca pe terenul învecinat se află o construcție simetrică, pentru care se pot respecta cerințele de calitate și însorire.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de celelalte se va studia prin P.U.D., cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi un studiu de însorire corespunzător.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel putin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere;
- se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzatoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare.

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

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

– Rh max = P+3E, eventual cu demisol și/sau subsol; retragerea se face spre stradă; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 15 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă.

- demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.
- nu se admite crearea de calcane mai mari de 1,50 metri înălțime prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.
- se admit mansardări, cu condiția încadrării în coeficienții urbanistici prescriși.

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

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere preluarea a cel puțin uneia din caracteristicile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea aceloraşi materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;

- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor principale exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcăminți asfaltice, beton rutier sau sisteme de dale calculate pentru traficul auto pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se recomandă folosirea dalelor înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau

spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art.13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013,
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din total suprafața terenului;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice;
- pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate in cuantulm echivalent cu minim 30% din suprafața lotului, in conditiile prevazute de H.C.J.C. 152/2013;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

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

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare fără împrejmuiri la nivelul circulațiilor publice;
- este permisă amplasarea porților/barierelor de acces pentru zonele de circulații private;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, parapeți de joasă înălțime (max. 60cm), elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, branșamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație sau panouri decorative;

ART.15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 50%**.

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, P.O.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

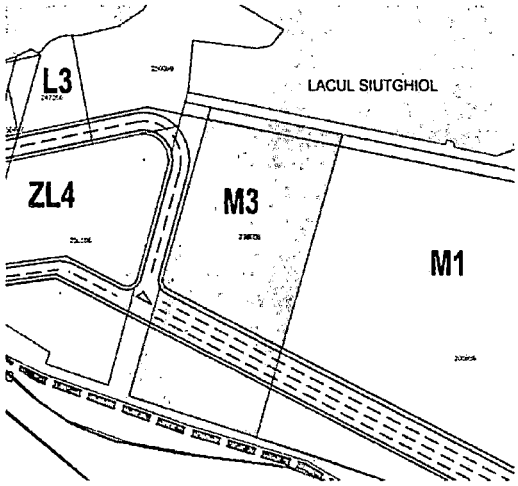
Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 2,0**

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, C.U.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

IV. 5 M3 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+10E+1Eth



Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuire: locuințe individuale și colective în regim izolat și cuplat
- comerț: spații comerciale, spații de alimentație publică, spații comerciale de vânzare cu amănuntul de mărfuri alimentare și nealimentare;
- servicii pentru populație;
- turism: hoteluri, pensiuni, vile turistice, agenții de turism
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- parcaje la sol și în clădirille din cadrul lotului

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiunile complementare locuirii sunt admise în zonele preponderent rezidențiale cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz;

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice tipuri de activități care nu sunt menționate la art. 1 și 2;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

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

Nu sunt permise dezmembrări și este permisă alipirea parcelelor.

Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- față de strada proiectată A, construcțiile se vor retrage cu minimum 3,0 metri față de aliniament;
- construcțiile se vor retrage cu minimum 5 metri de la malul lacului;
- se interzice vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- este permisă depășirea alinierii minime admise parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul;
- se va respecta HG 525/1996 privind amplasarea față de aliniament.

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

- este permisă construirea în regim izolat;
- în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice;
- dispunerea construcțiilor anexe pe limitele laterale este admisă cu respectarea Codului Civil;
- nu sunt permise calcanele netratate în mod arhitectural rămase vizibile din spațiul public;
- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților;
- față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată corespunzător;
- în cazul în care pe terenul învecinat există construcții la mai puțin de 5.0m față de limita de proprietate, construcțiile se vor retrage cu minimum aceeași distanță față de aceasta;
- în cazul în care pe terenul învecinat nu există construcții pe o distanță de 5.0m față de limita de proprietate, clădirile se vor amplasa considerându-se ca pe terenul învecinat se află o construcție simetrică, pentru care se pot respecta cerințele de calitate și însorire.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la faza D.T.A.C. un studiu de însorire corespunzător;
- distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minimum 4.0m.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel putin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere;

- se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzatoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare.

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

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

– Rh max = P+10E+Eth, eventual cu demisol și/sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 45 de metri de la cota finisajului trotuarului.
- demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.
- nu se admite crearea de calcane mai mari de 1,50 metri înălțime prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei. În cazul în care acest lucru este inevitabil, calcanele rezultate vor fi tratate în mod arhitectural.
- nu se admit mansardări.

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

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere preluarea a cel puțin uneia din caracteristicile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);

- utilizarea aceloraşi materiale de finisaj şi a aceleiaşi cromatici;
- utilizarea aceluiaşi stil arhitectural, al aceluiaşi limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivităţii prin propunerea de soluţii pavilionare sau prin tratarea faţadei;
- folosirea acoperişurilor, teraselor şi/sau pereţilor verzi în scopul îmbunătăţirii microclimatului;
- amplasarea firmelor şi reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul faţadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe faţadă, la o înălţime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitaţii de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor principale exterioare şi învelitorilor în culori saturate, stridente şi strălucitoare.

Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulaţiile carosabile se vor folosi îmbrăcăminţi asfaltice, beton rutier sau sisteme de dale calculate pentru traficul auto pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare şi dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se recomandă folosirea dalelor înierbate.

Pentru circulaţiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală, în măsura în care este permis de normele în vigoare.

Acoperirea va fi de tip terasă circulabilă sau necirculabilă. Nu se admit acoperişuri tip şarpantă, cu învelitori ceramice, din beton sau membrane de protecţie vizibile din spaţiul public la clădiri cu regimul de înălţime peste P+3E.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilităţi, atât pentru organizarea de şantier, cât şi pentru construcţiile definitive.

Investitorul va respecta cerinţele prevăzute în normele tehnice de racordare la reţelele electrice de interes public. Branşamentele se vor executa îngropat şi vor fi

autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art.13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013,
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din total suprafața terenului;
- în cazul în care o parte din teren va fi folosită pentru circulații publice, atunci spațiile verzi necesare se pot amplasa pe oricare din suprafețele dezmembrate din parcela inițială (spațiul verde din zona de protecție severă și cel din zona de protecție a lacului se vor lua în considerare ca suprafață care asigură necesarul de spațiu verde prevăzut pentru investițiile realizate pe suprafețele construibile, chiar dacă este amplasat dincolo de strada propusă);
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice;
- pentru locuințe individuale se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate in cuantulm echivalent cu minim 30% din suprafața lotului, in conditiile prevazute de H.C.J.C. 152/2013;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

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

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va împrejmui cu gard de plasă, suport pentru plante cățărătoare zona de protecție sanitară severă a sursei de apă
- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- se recomandă să nu fie împrejmuite locuințele colective și funcțiunile publice. În cazul în care, din considerente de securitate și siguranță a utilizatorilor se vor realiza, împrejmuirile vor avea înălțimea de **maxim 2,20 metri** și vor fi transparente pe minimum 70% din suprafață, astfel încât să permită vederea, dar să blocheze curenții de aer, dacă este necesar;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative sau parapeți de maximum 60 cm înălțime;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, branșamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;

- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

ART.15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 54%.**

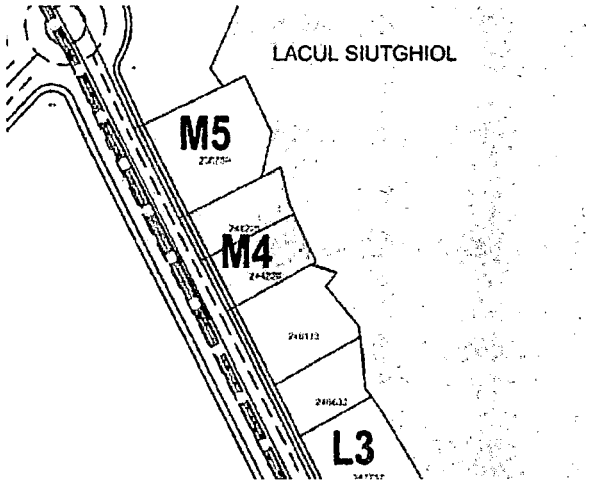
În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, P.O.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 1,8**

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, C.U.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

IV. 6 M4 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+6E



Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuire: locuințe individuale, semicolective și colective, permanente sau de vacanță
- comerț: spații comerciale de proximitate, magazine, spații de alimentație publică, spații comerciale de vânzare cu amănuntul de mărfuri alimentare și nealimentare;
- administrative: birouri, sedii ale unor companii și firme, organizații, edituri, media
- servicii: pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;
- turism: hoteluri, pensiuni, vile turistice, agenții de turism
- sănătate: cabinete medicale, farmacii, centre de întreținere și tratament, centre de analize și diagnostic, clinici specializate;
- învățământ: centre educative, centre de dezvoltare personală sau profesională, after-school, centre de atestare profesională, etc.;
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- parcaje la sol, subterane și în clădirille din cadrul lotului

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru parcelele pentru care limita de proprietate este pe malul lacului sau la mai puțin de 5.0 metri se vor permite lucrări locale de consolidare și de amenajare a malului lacului cu avizul D.A.D.L. (debarcadere, indiguiri, microplaje, terasări, locuri de joaca, loisir, odihnă, puncte de închiriere articole sportive nautice, lucrări de sistematizare pe verticală, etc.). Aceste lucrări se vor permite inclusiv cu finanțarea provenită de la proprietarii parcelelor limitrofe malului lacului, cu avizul Direcției Patrimoniu a P.M.C.

- funcțiunile complementare locuirii sunt admise în zonele preponderent rezidențiale cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz;
- se admit grădinițe sau școli private numai cu respectarea legislației specifice și H.G.525/1996 a R.G.U..

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

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

Nu sunt permise dezmembrări și este permisă alipirea parcelelor.

Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- construcțiile se vor retrage cu minimum 5 metri de la malul lacului;
- construcțiile se vor retrage cu 9.0 metri de la axul străzii;
- se interzice vizibilitatea din spațiul public a calcanelor; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul;
- se va respecta HG 525/1996 privind amplasarea față de aliniament.

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

- este permisă construirea în regim izolat și cuplat;
- în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice;
- dispunerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă cu respectarea Codului Civil;
- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la faza D.T.A.C. un studiu de însorire corespunzător.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul

autospecialelor de pompieri pe cel putin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere;

- se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzatoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare.

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

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

– Rh max = P+6E, eventual cu demisol și/sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 28 de metri de la cota finisajului trotuarului.

- demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.
- nu se admite crearea de calcane mai mari de 1,50 metri înălțime prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei. În cazul în care acest lucru este inevitabil, calcanele rezultate vor fi tratate în mod arhitectural.
- nu se admit mansardări la clădirile cu înălțimea peste D+P+3E.

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

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere preluarea a cel puțin uneia din caracteristicile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea aceloraşi materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor principale exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcăminți asfaltice, beton rutier sau sisteme de dale calculate pentru traficul auto pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se recomandă folosirea dalelor înierbate.

Acoperirea va fi de tip terasă circulabilă sau necirculabilă. Nu se admit acoperișuri tip șarpantă, cu învelitori ceramice, din beton sau membrane de protecție vizibile din spațiul public la clădiri cu regimul de înălțime peste P+3E.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Art.13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013,
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din total suprafața terenului;
- în cazul în care o parte din teren va fi folosită pentru circulații publice, atunci spațiile verzi necesare se pot amplasa pe oricare din suprafețele dezmembrate din parcela inițială (plantația de aliniament și spațiul verde din zona de protecție a lacului se vor lua în considerare ca suprafață care asigură necesarul de spațiu verde prevăzut pentru investițiile realizate pe suprafețele construibile, chiar dacă este amplasat dincolo de trotuarul propus);
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și

accesuri;

- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

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

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- se recomandă să nu fie împrejmuite locuințele colective și funcțiunile publice. În cazul în care, din considerente de securitate și siguranță a utilizatorilor se vor realiza, împrejmuirile vor avea înălțimea de **maxim 2,20 metri** și vor fi transparente pe minimum 70% din suprafață, astfel încât să permită vederea, dar să blocheze curenții de aer, dacă este necesar;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative sau parapeți de maximum 60 cm înălțime;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, branșamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

ART.15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 54%**.

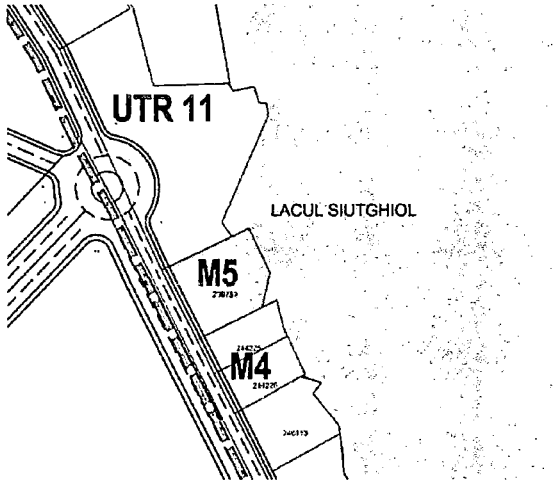
În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, P.O.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 1,8**

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, C.U.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

IV. 7 M5 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+8E



Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuire: locuințe individuale, semicolective și colective, permanente sau de vacanță
- comerț: spații comerciale de proximitate, magazine, spații de alimentație publică, spații comerciale de vânzare cu amănuntul de mărfuri alimentare și nealimentare;
- administrative: birouri, sedii ale unor companii și firme, organizații, edituri, media
- servicii: pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;
- turism: hoteluri, pensiuni, vile turistice, agenții de turism
- sănătate: cabinete medicale, farmacii, centre de întreținere și tratament, centre de analize și diagnostic, clinici specializate;
- învățământ: centre educative, centre de dezvoltare personală sau profesională, after-school, centre de atestare profesională, etc.;
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- parcaje la sol, subterane și în clădirile din cadrul lotului

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru parcelele pentru care limita de proprietate este pe malul lacului sau la mai puțin de 5.0 metri se vor permite lucrări locale de consolidare și de amenajare a malului lacului cu avizul D.A.D.L. (debarcadere, indiguiri, microplaje, terasări, locuri de joaca, loisir, odihnă, puncte de închiriere articole sportive nautice, lucrări de sistematizare pe verticală, etc.). Aceste lucrări se vor permite inclusiv cu finanțarea

provenită de la proprietarii parcelelor limitrofe malului lacului, cu avizul Direcției Patrimoniu a P.M.C.

- funcțiunile complementare locuirii sunt admise în zonele preponderent rezidențiale cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz;
- se admit grădinițe sau școli private numai cu respectarea legislației specifice și H.G.525/1996 a R.G.U..

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

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

Nu sunt permise dezmembrări și este permisă alipirea parcelelor.

Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- construcțiile se vor retrage cu minimum 5 metri de la malul lacului;
- construcțiile se vor retrage cu 9.0 metri de la axul străzii;
- se interzice vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate în mod arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul;
- se va respecta HG 525/1996 privind amplasarea față de aliniament.

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

- este permisă construirea în regim izolat și cuplat;
- în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice;
- dispunerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă cu respectarea Codului Civil;
- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților;
- în cazul în care pe terenul învecinat există construcții la mai puțin de 5.0m față de limita de proprietate, construcțiile se vor retrage cu minimum aceeași distanță față de aceasta;
- în cazul în care pe terenul învecinat nu există construcții pe o distanță de 5.0m față de limita de proprietate, clădirile se vor amplasa considerându-se ca pe terenul învecinat se află o construcție simetrică, pentru care se pot respecta cerințele de calitate și însorire.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la faza D.T.A.C. un studiu de însorire corespunzător.
- amplasarea clădirilor și amenajărilor se va studia prin P.U.D.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituţi de trecere, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel putin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere;
- se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzatoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare.

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

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

– Rh max = P+8E, eventual cu demisol și/sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 30 de metri de la cota finisajului trotuarului.
- demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.
- nu se admite crearea de calcane mai mari de 1,50 metri înălțime prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei. În cazul în care acest lucru este inevitabil, calcanele rezultate vor fi tratate în mod arhitectural.
- nu se admit mansardări.

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

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere preluarea a cel puțin uneia din caracteristicile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea aceloraşi materiale de finisaj și a aceleiaşi cromatici;
- utilizarea aceluiaşi stil arhitectural, al aceluiaşi limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor principale exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcăminți asfaltice, beton rutier sau sisteme de dale calculate pentru traficul auto pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se recomandă folosirea dalelor înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

Acoperirea va fi de tip terasă circulabilă sau necirculabilă. Nu se admit acoperișuri tip șarpantă, cu învelitori ceramice, din beton sau membrane de protecție vizibile din spațiul public la clădiri cu regimul de înălțime peste P+3E.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art.13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013,
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din total suprafața terenului;
- în cazul în care o parte din teren va fi folosită pentru circulații publice, atunci spațiile verzi necesare se pot amplasa pe oricare din suprafețele dezmembrate din parcela inițială (plantația de aliniament și spațiul verde din zona de protecție a lacului se vor lua în considerare ca suprafață care asigură necesarul de spațiu verde prevăzut pentru

investițiile realizate pe suprafețele construibile, chiar dacă este amplasat dincolo de trotuarul propus);

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice;
- pentru locuințe individuale se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate in cuantulm echivalent cu minim 30% din suprafața lotului, in conditiile prevazute de H.C.J.C. 152/2013;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

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

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- se recomandă să nu fie împrejmuite locuințele colective și funcțiunile publice. În cazul în care, din considerente de securitate și siguranță a utilizatorilor se vor realiza, împrejmuirile vor avea înălțimea de **maxim 2,20 metri** și vor fi transparente pe minimum

70% din suprafață, astfel încât să permită vederea, dar să blocheze curenții de aer, dacă este necesar;

- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative sau parapeți de maximum 60 cm înălțime;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, branșamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

ART.15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 54%.**

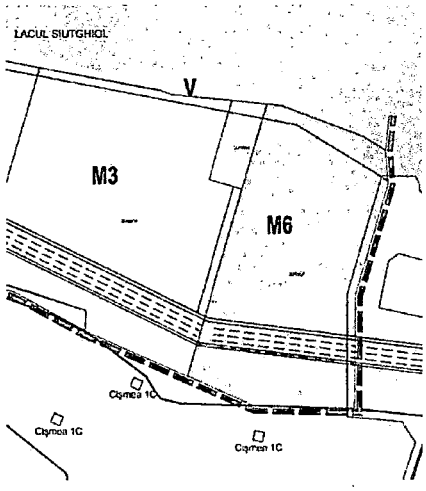
În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, P.O.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 1,8**

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, C.U.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

IV. 8 M6 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+11E



Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuire: locuințe colective
- comerț: spații comerciale, spații de alimentație publică, spații comerciale de vânzare cu amănuntul de mărfuri alimentare și nealimentare;
- servicii pentru populație;
- echipamente publice: școli, grădinițe, dispensare, biblioteci, etc.;
- scuaruri publice;
- parcaje la sol și în clădirille din cadrul lotului

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiunile complementare locuirii sunt admise în zonele preponderent rezidențiale cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz;
- echipamentele publice se vor amplasa cu respectarea normelor specifice referitoare la suprafețele și dotările necesare.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice tipuri de activități care nu sunt menționate la art. 1 și 2;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

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

Nu sunt permise dezmembrări și este permisă alipirea parcelelor.

Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- construcțiile se vor retrage cu minimum 5 metri de la malul lacului;
- construcțiile se vor retrage cu minimum 3 metri de la aliniamentul propus;
- este interzisă vizibilitatea din spațiul public a calcanelor;
- se va respecta HG 525/1996 privind amplasarea față de aliniament

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

- este permisă construirea în regim izolat;
- în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice;

- dispunerea construcțiilor anexe pe limitele laterale este admisă cu respectarea Codului Civil;
- nu sunt permise calcanele rămase vizibile din spațiul public.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la faza D.T.A.C. un studiu de însorire corespunzător.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel putin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere;
- se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzatoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare.

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

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

– Rh max = (S+D+)P+11E; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 42 de metri de la cota finisajului trotuarului.

- demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.
- nu se admite crearea de calcane mai mari de 1,50 metri înălțime prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.
- nu se admit mansardări.

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

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere preluarea a cel puțin uneia din caracteristicile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea aceloraşi materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor principale exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcăminți asfaltice, beton rutier sau sisteme de dale calculate pentru traficul auto pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se recomandă folosirea dalelor înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

Acoperirea va fi de tip terasă circulabilă sau necirculabilă. Nu se admit acoperișuri tip șarpantă, cu învelitori ceramice, din beton sau membrane de protecție vizibile din spațiul public la clădiri cu regimul de înălțime peste P+3E.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art.13. *REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI*

- se vor respecta reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013,
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din total suprafața terenului;
- în cazul în care o parte din teren va fi folosită pentru circulații publice, atunci spațiile verzi necesare se pot amplasa pe oricare din suprafețele dezmembrate din parcela inițială (spațiul verde din zona de protecție severă se va lua în considerare ca suprafață care asigură necesarul de spațiu verde prevăzut pentru investițiile realizate pe suprafețele construibile, chiar dacă este amplasat dincolo de strada propusă);
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice;
- pentru locuințe individuale se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate in cuantulm echivalent cu minim 30% din suprafața lotului, in conditiile prevazute de H.C.J.C. 152/2013;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

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

Art.14. *REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI*

- se va împrejmui cu gard de plasă, suport pentru plante cățărătoare zona de protecție sanitară severă a sursei de apă
- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- se recomandă să nu fie împrejmuite locuințele colective și funcțiunile publice. În cazul în care, din considerente de securitate și siguranță a utilizatorilor se vor realiza, împrejmuirile vor avea înălțimea de **maxim 2,20 metri** și vor fi transparente pe minimum 70% din suprafață, astfel încât să permită vederea, dar să blocheze curenții de aer, dacă este necesar;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative sau parapeți de maximum 60 cm înălțime;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, branșamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

ART.15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 50%**.

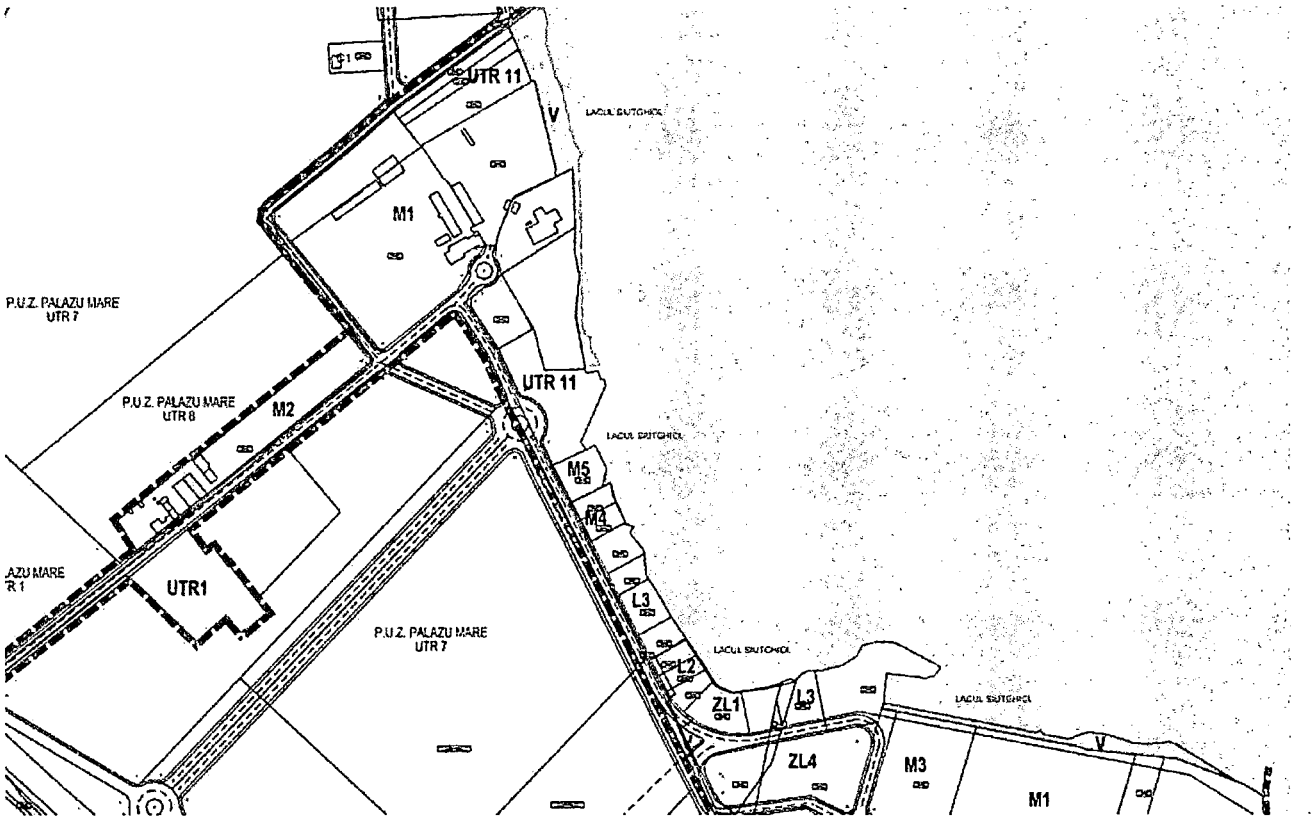
În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, P.O.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 2.4**

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, C.U.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

IV. 9 V - spații verzi amenajate, publice



Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

– agrement și divertisment: terenuri și amenajări sportive și de odihnă

– servicii: pentru întreținerea spațiilor verzi, grupuri sanitare publice, puncte de închiriere articole sportive (biciclete, trotinete, rachete de tenis, etc..)

– loisir și sport în spații acoperite și descoperite

– cultura: construcții provizorii pentru evenimente, lucrări de artă, expoziții în aer liber permanente sau temporare, amfiteatre

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

– se admit spații comerciale de tip chioșc și spații de alimentație publică, cu condiția ca acestea să nu depășească 25 mp – suprafață construită acoperită și suplimentar încă 25 mp – suprafață de terasă acoperită și să se încadreze în coeficienții urbanistici prescriși. Aceste spații trebuie amplasate la minimum 50 m distanță între ele;

– acolo unde siguranța publicului o cere, se vor face amenajări din materiale naturale – piatră, lemn, argilă, etc.. Sunt permise consolidări metalice, pe suprafețe cât mai mici. Lucrările se vor executa pe baza autorizației de construire, cu avizul A.P.M. Constanța.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

– orice activitate diferită de cele menționate anterior.

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

Nu sunt permise dezmembrări, parcelele menținând caracteristicile geometrice.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- construcțiile se pot amplasa pe aliniament, nu se impun retrageri minime față de aliniament.

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

- amplasarea clădirilor și amenajărilor se va studia prin P.U.D..

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea clădirilor și amenajărilor se va studia prin P.U.D.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- se va asigura accesul autoutilitarelor de întreținere periodică a spațiilor verzi, precum și posibilitatea manevrării acestora în interiorul zonei verzi.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- este interzisă amenajarea de parcări.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

– Rh max = P+M retras sau mansardă, eventual cu demisol și/sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 3 metri de la cota terenului natural;

- nu se admit demisoluri;
- se admit subsoluri pentru spații tehnice și grupuri sanitare publice;
- se admit mansardări, cu condiția încadrării în coeficienții urbanistici prescriși.

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

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată;

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor principale exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcăminți asfaltice sau beton rutier.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de

trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi. Este interzisă evacuarea apelor menajere sau a celor pluviale de pe suprafețele circulabile în lac.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art.13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se va studia prin P.U.D. amenajarea peisageră și amplasarea construcțiilor.

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- nu sunt permise împrejmuiri, cu excepția celor funcționale (ex. platforma de deșeuri, spații tehnice, etc.)

ART.15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 5%.**

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 0,6**

Elaborat, arh. Ignis Duvagi