

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1 DEFINIȚIE ȘI SCOP

- (1). Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul acesteia și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2). Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal (PUZ) referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.
- (3). Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.
- (4). Autoritățile publice locale au datoria de a aplică sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.
- (5). Monitorizarea aplicării strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare teritorială, precum și a prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate potrivit Legii, se face de către autoritățile administrației publice, prin evidentierea operațiunilor efectuate.
- (6). Monitorizarea implementării prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se realizează de către structura de specialitate din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, din cadrul autorităților administrației publice.

I.2 DOMENIU ȘI CONDIȚII DE APLICARE

I.2.1 DOMENIUL DE APLICARE

- (1). Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la zona ce se reglementează, în întregul său, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (2). Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) se aplică pentru introducerea în intravilan parcela Vn 500/1, lot 1
- (3). La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (4). Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal

I.2.2 CONDIȚII DE APLICARE

(1). Modificarea RLU aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin prevederilor Legii 350/2001 cu modificările ulterioare și Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări legale în vigoare.

(2). Modificarea RLU se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare. .

I.2.2.1 SITUAȚII SPECIALE ȘI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

(3). Prin situații speciale se înțeleg:

a. parcelările sau reparcelările;

b. inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului etc.) sau vecinătatea imediată (de exemplu inserția dotărilor publice sau de interes public);

(4). Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, distanțe minime dintre clădiri, POT, CUT.

I.2.2.2 MODALITĂȚILE DE AUTORIZARE ÎN CAZUL SITUAȚIILOR SPECIALE ȘI DEROGĂRILOR

Situația Curent	Modalitatea de autorizare Excepții/ precizări
Situații speciale	
a. Parcelările sau reparcelările	PUZ
b. Inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona	PUZ
Derogări	
Derogări privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea	PUZ
c. maximă admisă, POT, CUT, retragerea clădirilor față de aliniament	
Derogări față de prevederile RLU privind circulația în incintă, distanțele	PUD
d. dintre clădiri și/ sau retragerile față de limitele laterale/ posterioare	

I.2.3 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

(1). Prezentul regulament preia prevederi din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG oras Ovidiu.

I.3 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

(1). La baza elaborării prezentului RLU aferent PUZ Introducere in intravilan parcela Vn 500/1 lot 1, stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicat, cu modificările ulterioare, precum și Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare.

(2). De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații stau reglementările enumerate în **ANEXA** la prezentul regulament.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

II.1.1 GENERALITATI

(1). Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație și zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire .

(2). Pentru zonele amintite anterior, la eliberarea autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale în vigoare, alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism.

II.1.2 RESURSE DE APĂ

II.1.2.1 PROTEJAREA SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU APĂ

(3). Pentru protejarea construcțiilor și instalațiilor sistemului de alimentare cu apă potabilă s-au instituit zone de protecție sanitară, potrivit prevederilor HG 930/2005. Pentru detalii privind mărimea și restricțiile din aceste zone a se vedea punctul Protecția sistemului de alimentare cu apă din ANEXA

(4). Autorizarea lucrărilor în zonele de protecție sanitară a construcțiilor și instalațiilor sistemului de alimentare cu apă potabilă, precum și în zona de protecție a sistemului de canalizare este condiționată de obținerea avizului prealabil al administratorului rețelei: RAJA Constanța .

II.1.3 CONSTRUCȚII SPECIALE; SIGURANȚA TRANSPORTULUI AERIAN

II.1.3.1 REGLEMENTĂRI PRIVIND OBIECTIVELE CU CARACTER MILITAR ȘI RESTRICȚII DETERMINATE DE ACESTE OBIECTIVE

(1). In temeiul art. 43 lit.a) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (republicată, cu modificările ulterioare), autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se face de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, potrivit Ordinului 2.212/2.391/59/16.317/151/M.40/2.868/C/263/419/2018 pentru

aprobarea *Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special*, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General și regulamentului aferent.

(2). Zona de protecție a obiectivelor cu destinație specială se stabilește conform avizelor emise de MAI, SRI, MApN sau alte instituții din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, precum și conform Ordinului nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 pentru aprobarea *Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului*.

II.1.3.2 REGLEMENTĂRI PENTRU SIGURANȚA TRANSPORTULUI AERIAN

(4). Pentru siguranța zborului și a activităților aeronautice, pe terenurile de aeronautică civilă și în vecinătatea acestora trebuie să se instituie și să se respecte cerințele, condițiile și restricțiile prevăzute de reglementările aeronautice civile naționale și/sau internaționale aplicabile.

II.1.4 EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

(1). Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă.

II.1.4.1 MĂSURI DE PROTECȚIE LA ACȚIUNEA SEISMICĂ

(2). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă proiectarea acestora s-a făcut cu respectarea Codului de proiectare seismică în vigoare. Conform zonărilor din Normativul P100 – 1/2013 teritoriul orașului Ovidiu se înscrie:

a. În zona de hazard seismic: accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0.20g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR = 225$ ani.

b. În zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns $TC = 0.7$ sec.

II.1.4.2 RESTRICȚII ÎN ZONELE CU RISC LA ALUNECARE

(3). Zonele cu risc de destabilizare se stabilesc prin studiul geotehnic.

II.1.4.3 RESTRICȚII ÎN ZONELE CU RISC LA INUNDAȚII

(4). Pentru evitarea inundării se vor aplica următoarele măsuri:

a. măsuri locale constructive: evitarea subsolurilor, ridicarea cotei $\pm 0,00$)

b. măsuri de sistematizare a terenului, cu respectarea reglementărilor.

II.1.5 EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la *riscuri tehnologice* este interzisă.

II.1.6 ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCȚIUNILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția compatibilității între destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

II.1.7 PROTECȚIA LA ZGOMOTUL GENERAT DE TRAFIC

Pentru reducerea nivelului de zgomot se vor avea în vedere măsuri la sursă și, atunci când măsurile la sursă nu sunt suficiente, măsuri la receptor și măsuri între sursă și receptor.

II.1.8 CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, altele decât cele de tip Seveso, se poate eventual face numai pe baza unui PUZ și a unui studiu de impact elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale.

II.1.9 TERENURI DESTINATE REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI FACILITĂȚI OFERITE PROPRIETARILOR

(1). Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, planuri urbanistice sau studii de specialitate aprobate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțelege acele lucrări care sunt definite astfel prin lege.

II.1.9.1 PRECIZĂRI PENTRU TERENURILE DESTINATE REALIZĂRII DRUMURILOR PUBLICE ȘI ȘI ALTOR LUCRĂRI DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ

(2). Indiferent de statutul juridic actual al terenurilor, se instituie interdicție de construire pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente; sunt exceptate de la interdicție lucrările privind drumurile și infrastructura tehnico-edilitară de interes public care se conformează proiectului de modernizare a drumului.

(3). Indiferent de statutul juridic actual al terenurilor, se instituie interdicție de autorizare pentru construcții definitive pe zona rezervată construirii de străzi noi (inclusiv străpungeri, devieri, prelungiri de străzi); sunt exceptate de la interdicție lucrările privind drumurile și infrastructura tehnico-edilitară de interes public care se conformează proiectului de de înființare a drumului.

(4). Indiferent de statutul juridic actual al terenurilor, se instituie interdicție de construire pe zona rezervată, prin documentații de urbanism aprobate sau proiecte aprobate, realizării altor lucrări de infrastructură de utilitate publică decât cele care se amplasează în **Zona străzilor**: lucrări de reducerea riscurilor naturale, lucrări de gospodărirea apelor, lucrări de infrastructură tehnico-edilitară ș.a.; sunt exceptate de la interdicție lucrările de utilitate publică care se conformează proiectului aprobat

(5). Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creerii și modernizării de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciară cu categoria “drum”.

(6). Terenurile necesare înființării/ modernizării drumurilor publice vor trece în domeniul public al orașului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.

II.1.9.2 STIMULENTE PENTRU FACILITAREA SOLUȚIONARII OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

(7). Proprietarii parcelelor din care s-au propus fragmente spre transfer către domeniul public pentru modernizarea/realizarea tramei stradale publice (lărgirea drumurilor existente, corecții de traseu, străpungeri, prelungirea străzilor existente, completarea tramei stradale publice, amenajarea intersecțiilor, piețe, înființarea străzilor ocolitoare etc) și alte lucrări ingineresti de utilitate publică beneficiază de indicatori urbanistici POT și CUT raportați la parcela/ proprietatea inițială, ținându-se seama că necesitatea publică este cea care denaturează situația proprietății. Facilitatea se acordă dacă se îndeplinesc, cumulativ, următoarele condiții:

a. modernizarea/completarea tramei stradale publice și celelalte lucrări ingineresti respectă prevederile prezentului PUZ;

b. terenul grevat de servitutea publică a fost dezmembrat și donat domeniului public al orașului;

(8). Proprietarii terenurilor din care au fost desprinse parcele pentru obiectivele publice beneficiază, pentru restul suprafeței, de o majorare a suprafeței construite desfășurate egală cu cu de trei ori suprafața terenului afectat scopului public. Facilitatea se acordă dacă se îndeplinesc, cumulativ, următoarele condiții:

a. Utilizarea terenului pentru obiective de utilitate publică a fost reglementată printr-o documentație de urbanism PUZ, elaborată potrivit cerințelor înscrise în avizul de oportunitate și cu respectarea prezentului regulament iar donarea terenului pentru obiectivele de interes public a fost înscrisă în planul de acțiune pentru implementarea PUZ-ului.

b. Terenul destinat obiectivelor de utilitate publică a fost dezmembrat și donat domeniului public al orașului.

c. Sporul de suprafață construită desfășurată acordat determină o majorare a indicatorilor, față de valorile maxime specifice subzonelor/UTR-urilor, reglementate prin prezentul RLU, cu:

i. maxim 20% a POT-ului

ii. maxim 30% a CUT-ului

(10). Autoritatea locală are obligația urmării îndeplinirii planului de acțiune pentru implementarea PUZ-urilor aprobate. Nerespectarea planului de acțiune pentru implementarea PUZ-ului, aprobat ca parte a PUZ-ului constituie motiv de reanalizare și revizuire a hotărârii de aprobare a PUZ-ului.

II.1.10 PRECIZĂRI PRIVIND PROTECȚIA ELEMENTELOR DE INFRASTRUCTURĂ ȘI ALTE SERVIȚURI DE UTILITATE PUBLICĂ

(1). In vecinătatea obiectivelor de infrastructură (sisteme de producere, transport, distribuție energie electrică, gaze, petrol și alte fluide, apa, canalizare, comunicații electronice, iluminat public, căi de comunicație, transport urban și alte asemenea) care impun o **servitute de utilitate publică** este obligatorie respectarea reglementărilor legale specifice și obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor obiectivelor de infrastructură, după caz, potrivit prevederilor legale.

II.2 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

II.2.1 REGULI REFERITOARE LA CONFORMAREA LA TEREN

II.2.1.1 REGULI GENERALE DE MODELARE A TERENULUI

(1). Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

(2). Sunt interzise orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, *în afara cursului natural* sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora.

(3). Este interzisă *modelare semnificativă* a terenului.

(4). Zidurile de sprijin și terasările se realizează în baza studiului geotehnic și a unui proiect de specialitate.

(5). Amenajările de teren ce includ terasări (cu sau fără ziduri de sprijin) vor respecta următoarele condiționări:

a. Zidurile de sprijin și terasările se vor încadra discret în peisaj.

b. Se interzic ziduri de sprijin ridicate pe aliniament cu înălțime mai mare de 0,80 m (înălțimea maximă admisă pentru soclul împrejmuirii);

c. Se interzic terasări (cu sau fără ziduri de sprijin) cu trepte mai înalte de 0,40 m în zona non-edificandi dintre aliniament și linia de aliniere a clădirilor;

d. Se interzic terasări (cu sau fără ziduri de sprijin) cu trepte mai înalte de 0,40 m pe limitele de proprietate laterale/ posterioare sau la mai puțin de 1,0 m de acestea, cu excepția cazului construcțiilor cuplate ce includ amenajări similare pe limita comună;

e. În afara perimetrului delimitat la punctele se admit terasări cu trepte cu înălțimea de maxim 1,0 m;

f. La limitele laterale/ posterioare terasările vor fi obligatoriu limitate de ziduri de sprijin.

(6). Nu sunt supuse condiționărilor prezentului articol:

a. lucrările de reducere a riscurilor naturale .

b. lucrările de interes public de înființare sau modernizare a drumurilor publice, inclusiv realizarea de ziduri de sprijin necesare corecțiilor de pantă ale drumurilor publice

II.2.1.2 REGULI GENERALE DE CONFORMARE LA TEREN

(7). In cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUZ construcțiile vor urma panta naturală a terenului.

II.2.2 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1). Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise (**Hmax**), și ținând seama de regimul maxim de înălțime (**Rhmax**), stabilit în cadrul reglementărilor prezentului Regulament.

(2). În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, construcțiile pot avea **subsoluri**. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

(6). Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă (**Hmax**) reglementată.

(3). Construcțiile vor urma panta naturală a terenului iar înălțimea construcțiilor se raportează la panta naturală a terenului, ceea ce înseamnă că niciun punct al streșinii/ aticului construcției nu va depăși suprafața paralelă cu terenul natural ce trece prin punctul de înălțime maximă determinat . Față de regula generală este admisă o toleranță (depășire) de maxim ½ nivel (1,50 m), justificată de relieful terenului

II.2.2.1 CORELAREA ÎNĂLȚIMII CU DISTANȚA DINTRE FRONTURI

(4). Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre fronturi ($D \geq H$ sau $H/D \leq 1$).

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației H/D.

(5). In cazul fronturilor amplasate pe aliniament înălțimea maximă admisă se raportează la distanța dintre aliniamente.

II.2.2.2 REALIZAREA DE MANSARDE ȘI NIVELURI SUPLIMENTARE

(6). Se admit mansarde, acestea vor îndeplini următoarele condiții:

a. Nu depășesc conturul nivelului curent;

b. Nu ocupă mai mult de 60% din suprafața nivelului curent;

c. Nu se depășesc valorile-limită pentru înălțimea maximă la streșină **Hmax**

(7). Înălțimea maximă admisă la streșină/ atic (**Hmax.**) și respectiv regimul de înălțime maxim (**Rhmax**) vor fi plafonate de înălțimea maximă admisă la streșină/ atic

II.2.3 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

(1). Orientarea construcțiilor trebuie să aiba în vedere îndeplinirea următoarelor cerințe:

- a. asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
 - b. asigurarea iluminatului natural
 - c. asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- (2). Acolo unde reglementările din acte normative specifice nu prevăd altfel, amplasarea construcțiilor se face ținând seama de condițiile și recomandările de orientare față de punctele cardinale .

II.2.4 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE SAU DE INTERES PUBLIC; STABILIREA ALINIAMENTULUI

- (1). În zona drumurilor publice din extravilan se pot autoriza:
- a. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
 - b. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2). În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public (din extravilan) se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3). În **Zona străzilor** se amplasează de regulă numai amenajări aferente străzilor și echipării tehnico-edilitare.
- (5). Străzile noi (inclusiv străpungeri, devieri, prelungiri de străzi) și modernizarea străzilor existente se vor realiza ținând seama de prospectele prevăzute în **ANEXA** .
- (6). La intersecția dintre străzi, în vederea asigurării **triunghiului de vizibilitate**, până la elaborarea unor proiecte de specialitate care să prevadă altfel, pentru stabilirea aliniamentului reglementat se aplică **regula tesirii aliniamentului** ; Tesirea aliniamentului la intersecție este **regulă de realiniere locală a parcelelor**.

II.2.5 BANDA DE CONSTRUIBILITATE ȘI EDIFICABILUL

- (1). În scopul realizării unei coerențe în amplasarea clădirilor se definește **banda de constructibilitate** în interiorul căreia se amplasează clădirea **principală**.
- (2). **banda de constructibilitate** este delimitată spre aliniament de limita de retragere față de aliniament (**Rf**)
- (3). Banda de constructibilitate este determinată prin prin stabilirea stabilirea limitei de retragere față de aliniament **Rf** și a retragerii minime permise de la limita de fund a parcelei (**R_{min}**) - regulă specifică parcularului regulat dar și utilizărilor din sfera serviciilor și producției
- (4). Edificabilul este delimitat de banda de constructibilitate și retragerile laterale minime admise (**R,r**).
- (5). Prin excepție în cazul parcelelor de colț, stabilirea edificabilului se face după cum urmează:

- a. limita de retragere față de aliniamente (**Rf**), se stabilește, potrivit capitolului **II.2.8**;
- b. Nu există retragere posterioară ci retrageri laterale minime admise (**R,r**).
- c. Edificabilul este definit de limitele de retragere față de aliniamente (**Rf1, Rf2**) și retragerile laterale minime admise (**R,r**).

II.2.6 AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

II.2.6.1 PRINCIPII DE STABILIRE A REGIMULUI DE ALINIERE

- (1). Amplasarea clădirilor se raportează la **aliniament**, în sensul de aliniament rezultat în urma realinierii parcelelor;
- (2). Amplasarea clădirilor se consideră față de *toate* limitele separative față de căi de comunicație sau alte spații publice.
- (3). Limita de retragere față de aliniament (**Rf**), care delimitează spre aliniament **banda de constructibilitate**, este, după caz, *linie de aliniere obligatorie* (**Rfo**) sau *retragere minimă admisă* (**Rfmin**).
- (4). Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor suprateerane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului.

II.2.6.2 DEPASIREA LOCALĂ A LIMITEI DE RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (5). Interspațiul dintre aliniament și limita de retragere față de aliniament **Rf** este "*non aedificandi*", cu excepția împrejmirilor, acceselor, parcajelor la sol, platformelor și teraselor descoperite ridicate cu cel mult **0,40 m** față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament, precum și elementelor de semnalistică admise potrivit prezentului RLU și Regulamentului de publicitate; la imobilele care necesită acces controlat în incinta se admite și amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni (maxim 6,0 mp), fie integrată în arhitectura împrejmirii fie ca o construcție provizorie independentă în incintă, în vecinătatea accesului.
- (6). Prin excepție de la prevederile alin.(15) se admit următoarele **depășiri locale ale limitei de retragere** față de aliniament **Rf**, care nu constituie și depășiri ale aliniamentului:
 - a. cornișele și streșinile vor putea depăși limita *retragerii* față de aliniament dacă îndeplinesc următoarele condiții, cumulativ:
 - i. depășirea e de maxim **1,20 m**;
 - ii. cota inferioară a elementelor lor constructive se află la minim de **3,00 m** peste cota terenului amenajat;
 - iii. la învelitorile a căror pantă este orientată spre domeniul public este obligatorie montarea de **parazăpezi** dacă picătura streșinii cade la mai puțin de **1,0 m** de aliniament;

b. alte depășiri, care nu vor ocupa în elevație, **cumulat**, mai mult de **1/3** din lungimea fațadei:

i. rezalitări ale fațadelor (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.) care ies din planul fațadei cu maxim **0,30 m**;

ii. terase, balcoane sau bovindouri care ies din planul fațadei cu maxim **1,20 m** și sunt situate la minim **2,0 m** de limitele laterale ale parcelei; bovindourile sau balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub streșină/ atic;

iii. copertine necirculabile

iv. parasolare care ies din planul fațadei cu maxim **1,20 m**

c. În zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică se admite amenajarea de terase acoperite dar deschise, potrivit reglementărilor subzonei de inserție

II.2.6.3 DEPĂȘIREA LOCALĂ A ALINIAMENTULUI

(7). Depășirea aliniamentului este interzisă.

II.2.7 AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATIVE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ

(1). Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele separative laterale și posterioară sunt:

a. Condițiile de însorire

b. Necesitatea separației funcționale și distanțe de protecție

c. Reglementările de securitate la incendiu

d. Circulația carosabilă și staționarea în interiorul incintei

(2). Criteriile de la alin.(1) se aplică cumulativ.

(3). Pentru condițiile care se raportează la construcțiile existente pe parcelele adiacente se vor lua în considerare construcțiile existente aflate în stare cel puțin satisfăcătoare. Dacă construcțiile lipsesc sau sunt în stare nesatisfăcătoare se ia în considerare edificabilul și regimul de înălțime maxime stabilite potrivit prezentului regulament.

(4). În cadrul prezentului regulament, înălțimea construcțiilor la care se raportează distanța dintre clădiri precum și distanța dintre o clădire și limita laterală/ posterioară a parcelei se măsoară pe *fațada orientată spre cealaltă clădire H*, respectiv pe *fațada orientată spre limita laterală/ posterioară*, între cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire și punctul cel mai înalt al zidului. Fac excepție zonele cu pantă peste 10%, la care referințele se stabilesc pe secțiuni relevante prin teren și construcții.

(5). Se admit configurații cu retrageri succesive ale nivelelor pentru îndeplinirea la orice nivel, a condițiilor de retragere față de limitele parcelei și față de alte construcții.

II.2.7.1 CONDIȚIILE DE ÎNSORIRE

(6). Condiția de însorire, este satisfăcută de respectarea, între fațadele cu ferestre cu vedere ale camerelor de locuit (respectiv încăperilor cu cerințe de însorire în cazul altor **funcțiuni protejate**) și clădirile adiacente (respectiv față de limitele edificabilului dacă parcela adiacentă este neconstruită), a unei distanțe mai mari ca înălțimea la streășină/ atic a clădirii celei mai înalte.

(7). Reducerea distanței se poate face în baza unui studiu de însorire care să ateste respectarea condiției de la aliniere.

II.2.7.3 NECESITATEA SEPARATIEI FUNCȚIONALE ȘI DISTANȚE DE PROTECȚIE

(7). Retragerile vor respecta:

- a. prevederile din OMS 119/201478 cu modif.ulterioare;
- b. reglementările de securitate la incendiu sau altor restricții specifice
- c. Se ia în considerare prevederea cea mai restrictivă, impusă fie de construcția nouă fie de construcțiile existente legal edificate.

(18). În cazul construcțiilor tehnice și instalațiilor/ utilajelor retragerile vor ține seama și de restricțiile (zone de siguranță și de protecție) stabilite prin norme specifice

II.2.7.4 REGLEMENTĂRILE DE SECURITATE LA INCENDIU

(19). Este obligatorie respectarea reglementărilor prevăzute în normativul de securitate la incendiu a construcțiilor.

(20). **Gabaritul minim** necesar autospecialelor de intervenție este de **4,00 m** lățime și **4,2 m** înălțime.

(21). Distanța minimă de siguranță între construcții supraterrane (civile, de producție și/sau depozitare), *situate în aceeași incintă sau nu*, se corelează cu nivelul de stabilitate la incendiu a construcțiilor.

II.2.7.5 CIRCULAȚIA CAROSABILĂ ȘI STAȚIONAREA ÎN INTERIORUL INCINTEI

(22). Circulația carosabilă în interiorul incintelor este necesară pe criterii funcționale și de securitate la incendiu.

(23). Gabaritul circulației în interiorul incintelor se stabilește potrivit cerințelor programului și normelor de securitate la incendiu. Lățimea liberă minimă pentru circulația auto în incintă va fi:

- a. **3,0 m** pentru circulația cu autoturisme;
- b. **3,50 m** pentru circulația cu autovehicule de marfă cu tonaj redus;
- c. **4,0 m** pentru accesul mijloacelor de intervenție la incendiu și pentru circulația cu vehicule de transport greu (autocamioane, autobuze).

II.2.7.6 . REGULI SPECIALE DE AMPLASARE FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ

(26). Construcțiile principale vor fi obligatoriu retrase de la limita posterioară, retragerea fiind determinată de modul în care a fost definită **banda de construibilitate**,

II.3 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

II.3.1 ACCESE CAROSABILE

(1). **Autorizarea executării construcțiilor** este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal, conform destinației construcției.

(2). Pentru ca o parcelă **să fie construibilă** este obligatoriu ca aceasta să dispună de minim un acces carosabil,

(3). **Accesul carosabil** definit în cadrul prezentului articol este un **acces individual** al parcelelor, care trebuie să îndeplinească *cerința urbanistică* minimală de a avea o lățime de **3,00 m**, cu o înălțime liberă de minim **2,50 m**. Aceasta înseamnă ca nicio parcelă nu este permis a avea o deschidere liberă mai îngustă de 3,00 m la drumul deschis circulației publice (nu poate avea mai puțin de 3,00 m liberi pentru realizarea porților de acces).

(4). În cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor gabaritul accesului carosabil se majorează la **4,00 m** lățime cu **4,50 m** înălțime liberă.

II.3.2 ACCESE PIETONALE

(1). Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dimensionate potrivit importanței și destinației construcției.

(3). Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

II.4 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR

II.4.1 ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR

(1). Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

(2). Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(3). În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

(4). Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:

a. La nivel de parcelă:

i. soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta există și are capacitate suficientă.

ii. Va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural (vezi și punctul următor)

b. Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile .

(5). Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene⁸¹ etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice. Pentru construcții situate pe amplasamente izolate se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv din astfel de surse.

(6). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

(7). Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate;

II.4.2 RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE

(8). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(9). Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare

respective.

(10). Racordarea la rețele se realizează obligatoriu îngropat iar firidele de bransament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în împrejurire sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția. În cazul construcțiilor noi proiectul va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de bransament și contorizare în construcție sau împrejurire.

II.4.3 REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

(11). Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza /finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin master-plan/ proiect tehnic/ studiu de fezabilitate elaborat de primarie sau furnizorul de utilități.

(12). Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de (13). În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localitatilor se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport și distribuție gaze, transport țigetei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de aceasta natură.

(14). Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. precedent se executa în varianta de amplasare subterana ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(15). Se interzice amplasarea rețelelor edilitare - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigetei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen - pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.

(16). Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de interventie la acestea.

(17). Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se executa, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate în condițiile legii.

II.5 CONDIȚII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR; REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII; PARCELAREA

II.5.1 CONDIȚII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

(1). Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:

- a. Au asigurat accesul carosabil la drum public (sau privat, după caz)
- b. Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică
- c. Respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei

II.5.2 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII

(2). Dacă reglementările din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele a căror formă și dimensiuni respectă:

Regim de construire	Deschidere minima la strada	Suprafata minima parcela
izolat	12 metri	200 mp

II.5.3 PARCELAREA ȘI REPARCELAREA

II.5.3.1 GENERALITĂȚI

(3). Pentru simplificare, în prezentul regulament este considerată operațiune de parcelare doar divizarea unui lot în urma căreia rezultă *mai mult* de două loturi construibile, altminteri se utilizează denumirea de dezmembrare.

II.5.3.2 CONDIȚII PENTRU REALIZAREA PARCELĂRILOR/ REPARCELĂRILOR

(5). Parcelarea și reparcelarea se realizează obligatoriu în baza unui Plan Urbanistic Zonal în *oricare* din următoarele cazuri:

II.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE ȘI ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

II.6.1 REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR

(1). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.

(2). Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă

(3). Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autoritatilor sau investitorilor

(5). Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat

cu cel al clădirii(clădirilor) principal(e) situate pe parcelă.

(6). Sunt interzise **mansarde false**.

(7). Clădirile noi vor ingloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.

II.6.2 VOLUMETRIE

(8). Este recomandată în general volumetria simplă, cu dominantă orizontală.

II.6.3 IMAGINE ARHITECTURALĂ; FINISAJE EXTERIOARE; CULORI

(9). Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianta, gresie, tapet etc) la exterior.

(10). Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice) care crează o imagine inadecvată locului.

(12). Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

(13). Utilizarea culorilor saturate, stridente este interzisă pentru finisajele exterioare de suprafață în zonele verzi.

(14). **Învelitorile în pantă** vor respecta următoarele condiții:

a. Panta învelitorii va fi cuprinsă între **11° și 45° (20%-100%)**, cu recomandare de încadrare între 15° și 35° (25%-70%).

b. Prin excepție de la lit.a, în cazul mansardelor se poate admite majorarea pantelor până la cel mult 60° (133%)

d. Este recomandată utilizarea învelitorilor ceramice tradiționale în zonă – olane, țiglă trasă.

Învelitorile ceramice vor fi neglazurate și, de regulă, fără adaosuri de coloranți.

e. Se admite utilizarea materialelor moderne de bună calitate, rezistente la condițiile zonei, *cu finisaj mat*

f. Nu se admit pentru realizarea învelitorilor materiale strălucitoare (precum tabla de aluminiu) sau materiale cu finisaje lucitoare, cu efect de orbire sub incidența razelor solare, sau care pot afecta siguranța zborurilor.

g. Sunt interzise materialele cu finisaje bicolore/ în degrade.

II.6.4 VITRINE

(15). Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte bună calitate,

indiferent că sunt de tip tradițional (lemn) sau modern (oțel, aluminiu, sticlă structurală etc).

(19). În golul fațadei destinat vitrinei se poate include și firma în situațiile în care amplasarea acesteia pe fațadă e inadecvată datorită caracteristicilor arhitecturale.

(20). Sticla vitrinelor va fi de tip transparent, incolor.

(21). Vitrinele vor fi în mod obligatoriu iluminate cel puțin pe perioada de funcționare a iluminatului public. E interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii în iluminarea vitrinelor.

(22). Documentațiile pentru autorizarea construirii vitrinelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, firme, inscripții, firide de bransament la utilități etc).

II.7 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

II.7.1 PARCAJE

(1). Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, este permisă numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor necesare funcționării construcțiilor, în afara circulațiilor publice. Reglementarea se aplică la autorizarea construcțiilor noi, precum și la autorizarea lucrărilor de intervenție la construcțiile existente care au ca efect creșterea necesarului de locuri de parcare (extinderi, schimbarea utilizării).

(2). Numărul minim de locuri de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, potrivit normelor din **ANEXA**.

(3). Pentru toate construcțiile noi amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie. Se poate admite ca variantă amenajarea parcajelor într-o a doua incintă, deținută cu forme legale de același investitor, situată la maxim 150 m de primul amplasament și autorizată ca parcare odată cu investiția de bază sau anterior acesteia.

(5). Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 8 locuri de parcare și se recomandă să fie înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.

(6). Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafața unei incinte, restul de 20% (cu excepția acceselor) fiind obligatoriu neimpermeabilizați (utilizați pentru spații verzi plantate cu plantații înalte și alte suprafețe permeabile).

(7). În scopul reducerii cantității de ape meteorice evacuate în canalizare și reducerii insulelor de căldură se recomandă amenajarea parcajelor la sol pentru autoturisme în sistem de **parcări ecologice**.

II.7.2 SPAȚII VERZI

(1). Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din prezentului capitol și a celor din cadrul reglementărilor subzonelor și unităților teritoriale de referință din prezentul regulament.

(2). Suprafețele de spații verzi vor fi amenajate cu speciile de plante (flori, arbori și arbuști

ornamentali, pomi fructiferi și viță de vie) cuprinse în Anexa 2 la HGJ Constanța nr.152/2013

(3). Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc).

(3). Spațiile verzi din incinte vor fi include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde.

(4). Pentru categoriile de construcții pentru care, în *Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr.152/2013*, sunt prevăzute suprafețe de spații verzi mai mari decât cele stabilite spațiile verzi suplimentare se vor asigura la sol, pe terase/ acoperișuri sau pe fațadele construcțiilor – inclusiv în parcaje înierbate, terase înverzite, parcaje subterane deasupra cărora se amenajează spații verzi , jardiniere și ghivece.

(5). Autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu condiția includerii, în documentația tehnică, în părțile scrise și desenate, a prevederilor referitoare la amenajarea spațiilor verzi, cu respectarea prevederilor prezentului capitol, după cum urmează:

II.7.3 ÎMPREJMUIRI

(1). Pentru coerența imaginii urbane, împrejuririle la stradă vor respecta înălțimea împrejuririlor adiacente, dacă acestea se încadrează în prevederile prezentului capitol și a reglementărilor la nivelul subzonelor funcționale.

(2). Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

(3). Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă,

(4). Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” sau a imitațiilor din plastic al betonului ”decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public.

II.7.3.1 PRECIZĂRI PENTRU ÎMPREJMUIRI ZONE DE PRODUCȚIE SI SPATII COMERCIALE

(6). Pentru spații comerciale și alte servicii cu acces public, precum și delimitarea parcelelor va respectă următoarele reguli:

a. separația față de spațiul public se va face, de preferință, fără împrejuriri, cu borduri, garduri vii, sau cu împrejuriri (gărdulețe) joase, transparente (Hmax = **0,90 m**);

b. In cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuriri înalte orientate spre spațiul public care vor avea înălțimea minimă de **1,40 m** și înălțimea maximă de **2,00 m** din care un soclu opac cu înălțimea minimă de **0,3 m** și înălțimea maximă de **0,8 m** și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

c. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa, de regulă, împrejuriri opace cu înălțimea minimă de **1,80 m** și înălțimea maximă de **2,50 m**.

II.8 PUBLICITATE STRADALĂ

(1). Orice mijloc de publicitate, reclamă sau afișaj poate fi instalat și folosit potrivit Regulamentului local de publicitate elaborat în baza Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

(2). Amplasarea mijloacelor de publicitate pe construcții precum și amplasarea mijloacelor de publicitate care au un sistem propriu de susținere în raport cu pământul se autorizează, potrivit legii, ca și construcții cu caracter provizoriu, cu durată de viață determinată, înscrisă obligatoriu în autorizație.

(3). Tipurile de mijloace de publicitate admise

Firme, totemuri, mijloace publicitare mobile, panouri/ecrane până la 1.20 x 1.80 m (coloane publicitare), panouri/ecrane până la 4.00 x 3.00 m (roof-top), mobilier urban cu rol de suport de publicitate, steaguri publicitare, pancarte, casete/indc. Publ. Directionale, panouri orientare, placute avertizare, prisme publicitare sau alte sisteme publicitare speciale, publicitate temporară.

III. PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONA ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

III.1 UTR TRUPURI INDEPENDENTE

III.1.1 SUBZONA MIXTĂ DE PRODUCȚIE , ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

Activități economice din sfera comerțului , alimentației publice și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării, producției mici și medii cu impact redus asupra mediului

ARTICOLUL 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

(1) Funcțiuni producție -crama

(2) Funcțiuni comerciale en-detail și servicii de mari dimensiuni

(3) Alimentație publică

ARTICOLUL 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

(1) Funcțiuni de administrarea afacerilor

(2) Funcțiuni terțiare

(3) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

(4) Funcțiuni de gospodărire comunală

(5) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni producție -crama
- (2) Funcțiuni comerciale en-detail și servicii de mari dimensiuni
- (3) Alimentație publică
- (4) Funcțiuni de administrarea afacerilor
- (5) Funcțiuni terțiare
- (6) Anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc
- (7) Spații libere pietonale
- (8) Spații plantate

ARTICOLUL 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport
- (2) Funcțiuni de gospodărire comunală
- (3) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- (4) Funcțiuni industriale și Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale utilizări cu impact redus asupra mediului, în unități de mărime mică și medie
- (5) Funcțiuni industriale din domeniul producerii energiei din surse regenerabile se admit acolo unde nu sunt expres interzise

ARTICOLUL 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5.
- (2) Utilizările incomode pentru vecinătate prin imaginea urbană oferită: depozite materiale refoșibile, cimitire de mașini, rampă de transfer deșeurilor urbane și alte asemenea
- (3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ARTICOLUL 7. INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de securitate la incendiu.
- (2) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.Z. și în reglementările specifice la nivelul UTR

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Pentru activitatea industrială nu există cerințe speciale privind orientarea.
- (2) Pentru alte utilizări se vor respecta reglementările generale

ARTICOLUL 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Se vor respecta reglementările generale

ARTICOLUL 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Se vor respecta prescripțiile generale
- (2) Amplasarea construcțiilor va fi obligatoriu retrasă de la aliniament.
- (3) Amplasarea construcțiilor va fi **R_{fmin} = 5,0 m** de la aliniament.
- (4) Se interzice amplasarea anexelor și utilajelor pe poziții mai avansate decât construcția principală față de aliniament

ARTICOLUL 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare

- (1) Se vor aplica regulile generale :
- (2) Amplasarea construcțiilor se face izolat
- (3) Retragera minimă admisă față de limitele laterale este de **3.0 m**
- (4) Retragera minimă față de limita posterioară este **Rs=5.0 m**.
- (5) Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi minim **4,0 m**.
- (7) Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim **1,0 m**, dacă nu intervin cerințe de circulație auto în incintă.

b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 13. ACCESE CAROSABILE

- (1) Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **II.3.1**.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice.
- (3) Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public. Prin excepție, se admite accesul prin servitute de trecere cu gabarit echivalent drumurilor publice pentru utilizări care nu presupun accesul

publicului.

ARTICOLUL 14. ACESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **II.3.2**.

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

(1) Se vor respecta reglementările generale de la capitolele **II.4 - II.4.1, II.4.2**.

(2) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de apă, canalizare și energie electrică, acolo unde acestea există.

(3) Este obligatorie încheierea unui contract cu firma de salubritate sau prezentarea dovezilor care să ateste soluționarea evacuării sau reciclării deșeurilor cu respectarea normelor de protecție a mediului.

(4) Se pot admite soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare în următoarele cazuri:

a. În zonele cu rețele publice de apă, canalizare și energie electrică: soluțiile individuale se admit ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru.

b. pentru amplasamentele izolate se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare, cu respectarea normelor de protecție a mediului și se admite alimentarea cu energie electrică din surse neconvenționale (energie verde).

ARTICOLUL 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **II.4.3**.

d) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1). Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale la capitolul **II.5**, cu următoarele precizări:

(2). Suprafața minimă a parcelei este de **2000 mp** cu deschidere de minim **18,0 m**.

ARTICOLUL 18. PARCELAREA

Parcelarea/reparcelarea se execută potrivit prevederilor de la subcapitolul **II.5.3**, ținând seama de condițiile privind forma și dimensiunile parcelelor .

e) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul **II.2.2.**

(32) Înălțimea maximă admisibilă streășină/ atic: **H_{max} = 14,0 m**, corespunzând unui regim de înălțime maxim de **R_{hmax} = D+P+2E**

(4) Înălțimea maximă admisă la coamă este **H_{max.c} = 20,0 m**.

(5) Instalațiile și construcțiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei.

ARTICOLUL 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul **II.6**

f) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

ARTICOLUL 21. PARCAJE

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul **II.7.1** și cele specifice din **ANEXA**

(2) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 22. SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul **II.7.2** și cele specifice din **ANEXA**

(2) Spațiile verzi în incintele industriale și de depozitare vor fi orientate predominant perimetral.

ARTICOLUL 23. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul **II.7.3**

(2) Pentru activități ce presupun accesul publicului, pentru împrejuririle spre spațiul public se recomandă aplicarea prevederilor alin.(9).a. de la capitolul citat.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT_{max} = 35%**

ARTICOLUL 25. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi **CUT_{max} = 1.0**

Intocmit

Coordonator Urbanism

C.Arh. R. Ungureanu

Arh. Al. Costandache