

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DATA ANUNȚULUI: 18.01.2021**

# **ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

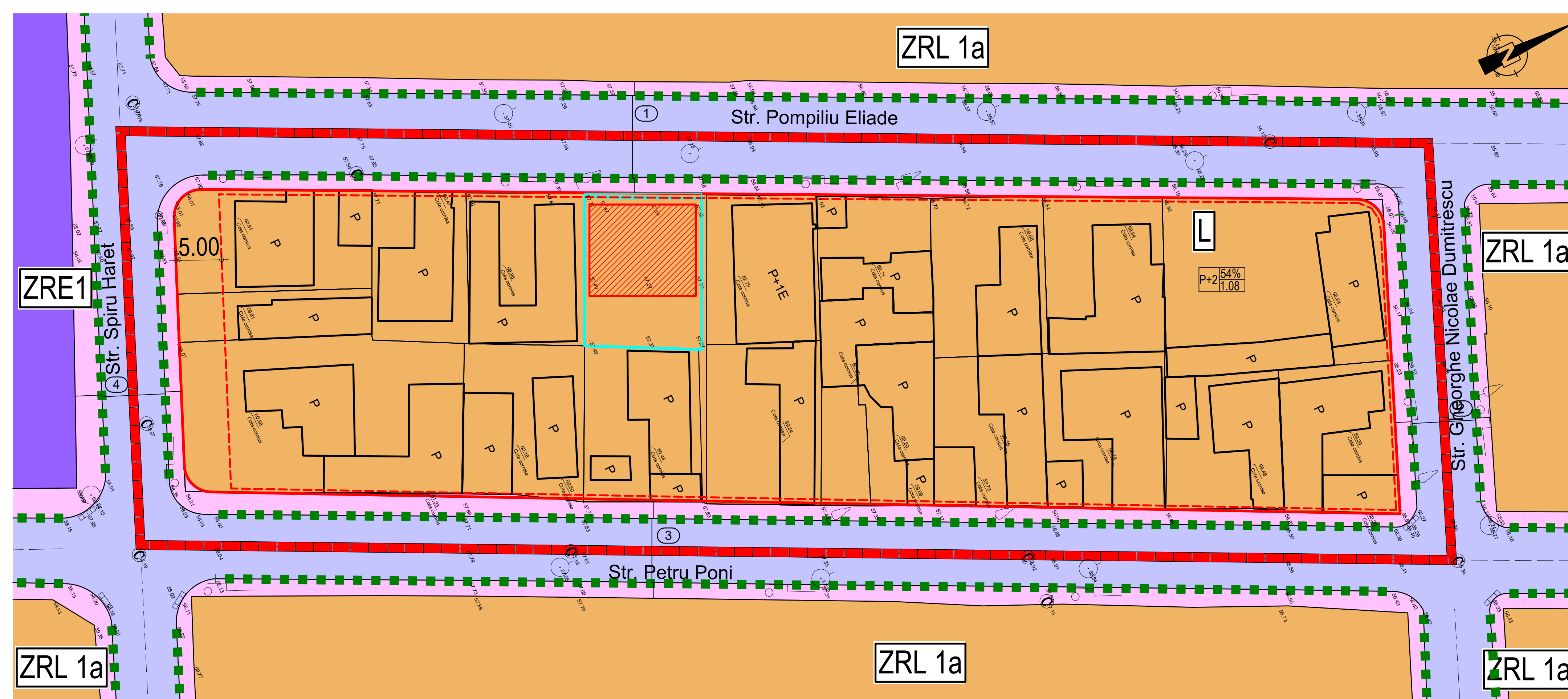
**pentru terenul delimitat de străzile Eliade Pompiliu, Spiru Haret, Petre Poni și Gh.Nicolae Dumitrescu**

**Adresa imobilului care a generat PUZ - str.Pompiliu Eliade 15C**

**Argumentare: se propune actualizarea reglementărilor urbanistice**

**Inițiator: DUMITRU MIHAELA**

**Elaborator: s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.**



| LEGENDA    |                                                                                          |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | LIMITA TERITORIULUI STUDIAT                                                              |
|            | LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.                                                     |
|            | ALINIAMENT OBLIGATORIU MENȚINUT                                                          |
|            | ALINIEMENTA CONSTRUCȚIILOR - RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT - LIMITA EDIFICABILULUI |
|            | CIRCULAȚIE CAROSABILĂ                                                                    |
|            | CIRCULAȚIE PIETONALĂ                                                                     |
|            | ZONA AFERENTĂ LOCUINTELOR                                                                |
|            | ZONA AFERENTĂ ECHIPAMENTELOR PUBLICE                                                     |
|            | PLANTAȚIE DE ALINIAMENT                                                                  |
|            | CONSTRUCȚII EXISTENTE MENȚINUTE/DEMOLATE                                                 |
|            | VARIANTĂ DE MOBILARE POSIBILĂ A PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.                           |
| Rh         | P.O.T. max                                                                               |
| C.U.T. max | INDICATORI URBANISTICI                                                                   |

Publicul este invitat să transmită observații asupra documentelor disponibile pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța, prin e-mail [primarie@primarie-constanta.ro](mailto:primarie@primarie-constanta.ro) în perioada 18.01 - 12.02.2021 sau prin poștă la adresa Primăriei Mun. Constanța, bd. Tomis, nr. 51, etaj 1, cam.121, biroul "Strategii și Planificare Urbană", sau depuse la registratura PMC, la centru de informare cetățeni aflat în incinta CITY PARK MALL, bd. Alexandru Lăpușneanu, nr. 116C în perioada 18.01 - 12.02.2021 Biroul Strategii și Planificare Urbană va colecta și transmite elaboratorului/inițiatorului eventualele observații formulate. Inițiatorul/elaboratorul argumentează (ne)preluarea observațiilor formulate. Răspunsul la observațiile transmise în scris va fi comunicat de Primăria Municipiului Constanța.

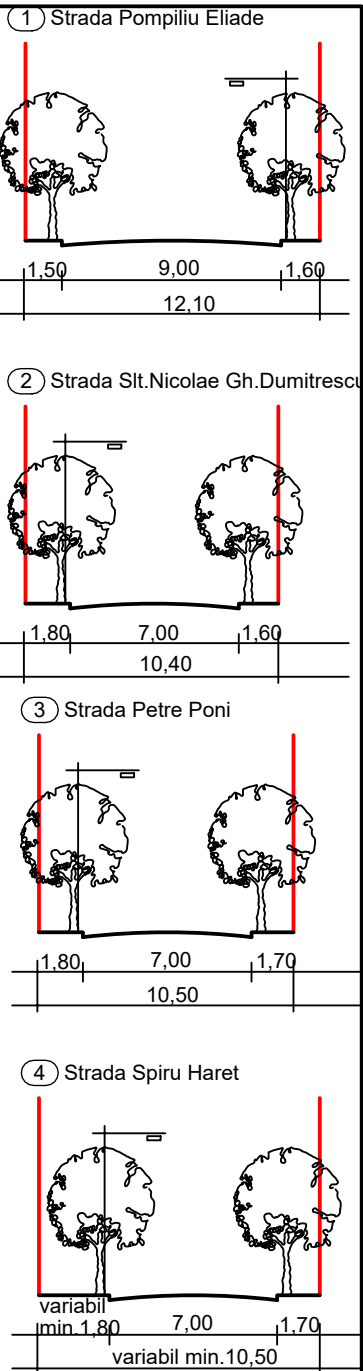
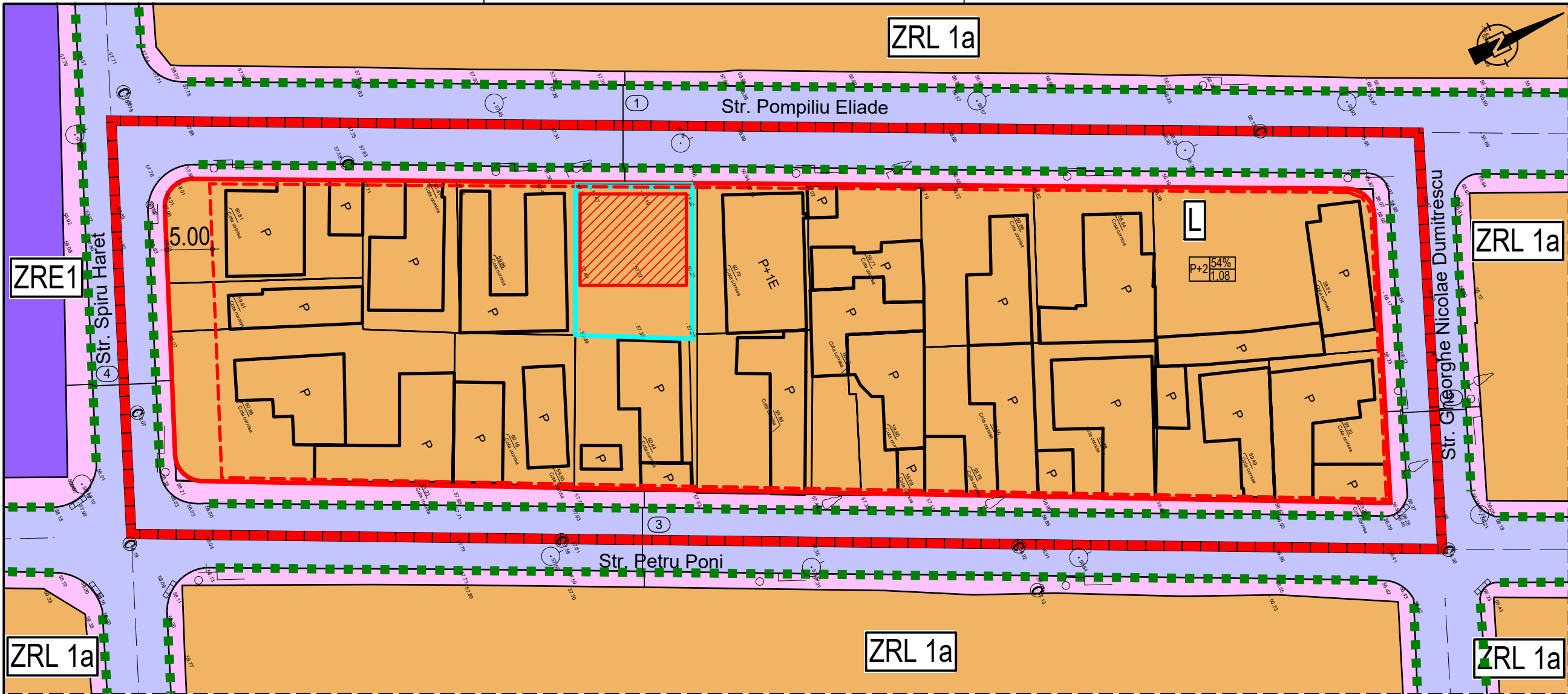
Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: insp. S.Staiculescu  
Adresa: Primăria Mun. Constanța, bd. Tomis 51, cam. 121.

Date de contact elaborator: [secretariat@allarhitectura.ro](mailto:secretariat@allarhitectura.ro)

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:  
Conf. H.C.L. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța:

Etapa elaborării propunerilor - consultarea documentației: 18.01 - 12.02.2021

Comunicarea rezultatelor: 22.02.2021



Nota 1: Se remarcă lipsa din zona studiată a zonelor reglementate ca spații verzi. Acestea au fost trecute în tabel la solicitarea Agenției pentru Protecția Mediului, prin adresa nr.5674/03.06.2020.

Nota 2: Conform Normelor tehnice pentru elaborarea Registrului local al spațiilor verzi elaborată de M.D.R.T. la 17.05.2010 și aprobate prin Ordinele 1466/2010 și 1549/2008, secțiunea 2 – Definiții, art. 6, alin.(1): „Sunt considerate spații verzi următoarele tipuri de terenuri existente în intravilanul localităților:

a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;

b) spații verzi publice cu folosință specializată;

c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;

d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;

e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

f) păduri de agrement”

Plantațiile de aliniament propuse nu intră în categoria spațiilor verzi, acestea fiindu-se luate în considerare nu ca suprafață, ci ca arbori izolați, plantați pe lângă arterele de circulație, pentru care sunt relevante înălțimea și diametrul, cf. art.5, punctul c) al aceluși Norme. Plantațiile de aliniament propuse sunt constituite din arbori izolați plantați la distanțe aproximativ egale, astfel încât să se permită accesul carosabil pe parcele și să nu incomodeze funcționarea rețelelor de utilități aeriene existente. În zona studiată nu sunt propuse fâșii plantate în sensul definit de Legea 24/2007 a spațiilor verzi din intravilanul localităților, la art.4, punctul d): „fâșie plantată = plantație cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, realizată în lungul căilor de circulație sau al cursurilor de apă”, ci arbori izolați plantați din loc în loc.

Nota 3: Conform Legii 350/2001 a Urbanismului cu modificările ulterioare, anexa 2 – Definirea termenilor, zona funcțională este „parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.).” În zona studiată nu există spații libere de construcții, aflate în domeniu public, care ar putea deveni spații verzi.

Pe fiecare parcelă, proprietarii își vor amenaja, adiacent funcțiunii dominante, spații verzi conform H.C.J.C. 152/2013 privind stabilirea suprafeței minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Suprafețele de spații verzi aflate la sol pe proprietatea privată este detaliată în tabel.

Nota 2: Suprafața edificabilă este cuprinsă între liniile de aliniere ale construcțiilor - retragerea minimă față de aliniament. În interiorul parcelei, construcțiile se vor amplasa curespectarea Codului Civil și a normelor privitoare la însoirea spațiilor și vecinătăților. La străzile Pompiliu Eliade, Petru Poni și Gh. Dumitrescu, construirea se poate face pe aliniament. Față de str. Spiru Haret, retragerea construcțiilor e de minimum 5 m.

BILANȚ SPAȚII VERZI

| Nr. crt. | ZONE FUNCȚIONALE                       | S zonă (mp) | S spații verzi | % spații verzi |
|----------|----------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| 1.       | ZONA AFERENTĂ LOCUINTELOR              | 4446        | 1333,8         | 68.55          |
| 2.       | ZONĂ DE CIRCULAȚIE PIETONALĂ, TROTUARE | 620         | 0              | 0              |
| 3.       | ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ             | 1426        | 0              | 0              |
| 4.       | ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE            | 0           | 0              | 0              |
| TOTAL    |                                        | 6492        | 1333,8         | 20,54%         |

Notă: s-a luat în considerare probabilitatea ca pe parcele să fie construite locuințe colective. În cazul locuințelor individuale se vor asigura minimum 5 mp/ locuitor, iar în cazul altor funcțiuni se vor asigura procentele minime de spații verzi cf. HCJC 152/2013.

| Inventarul de coordonate al terenului care a generat P.U.Z.: |            |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Număr punct                                                  | X          | Y          |
| 1                                                            | 788303.110 | 302661.264 |
| 2                                                            | 788297.192 | 302649.898 |
| 3                                                            | 788282.175 | 302657.135 |
| 4                                                            | 788287.719 | 302668.659 |
| S = 216 mp P = 59.3 m                                        |            |            |

| Inventarul de coordonate al terenului studiat: |            |            |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Număr punct                                    | X          | Y          |
| 1                                              | 788317.205 | 302742.597 |
| 2                                              | 788254.065 | 302614.344 |
| 3                                              | 788295.741 | 302596.712 |
| 4                                              | 788359.368 | 302725.171 |
| S = 6492 mp P = 377.2 m                        |            |            |

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

|    |                                                                                        |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------|
|    | LIMITA TERITORIULUI STUDIAT                                                            |
|    | LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.                                                   |
|    | ALINIAMENT OBLIGATORIU MENȚINUT                                                        |
|    | ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR - RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT - LIMITA EDIFICABILULUI |
|    | CIRCULAȚIE CAROSABILĂ                                                                  |
|    | CIRCULAȚIE PIETONALĂ                                                                   |
|    | ZONA AFERENTĂ LOCUINTELOR                                                              |
|    | ZONA AFERENTĂ ECHIPAMENTELOR PUBLICE                                                   |
|    | PLANTAȚIE DE ALINIAMENT                                                                |
|    | CONSTRUCȚII EXISTENTE MENȚINUTE/DEMOLATE                                               |
|    | VARIANTĂ DE MOBILARE POSIBILĂ A PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.                         |
| Rh | P.O.T. max<br>C.U.T.max                                                                |
|    | INDICATORI URBANISTICI                                                                 |
|    | PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE                                                    |

BILANȚ TERITORIAL

| Nr. crt. | ZONE FUNCȚIONALE                       | mp   | %      |
|----------|----------------------------------------|------|--------|
| 1.       | ZONA AFERENTĂ LOCUINTELOR              | 4446 | 68.48  |
| 2.       | ZONĂ DE CIRCULAȚIE PIETONALĂ, TROTUARE | 620  | 9.55   |
| 3.       | ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ             | 1426 | 21,97  |
| 4.       | ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE            | 0    | 0      |
| TOTAL    |                                        | 6492 | 100,00 |

nr. înregistrare J13/906/2002  
cod unic RO 14536786

tel. 0040 241 698 008  
secretariat@allarhitectura.ro  
Unirii 15A 900532 Constanța

# all arhitectura

|                                  |                                                                                                                          |                             |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| FAZA Phase                       | SEF PROIECT Master Designer                                                                                              | arh. IGNIS DUVAGI           |
| P.U.Z.                           | PROIECTAT Designer                                                                                                       | arh. NARCIS GELAL           |
| BENEFICIAR Purchaser             | DUMITRU MIHAELA                                                                                                          |                             |
| PROIECT Project                  | P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERITORIULUI DINTRE STRAZILE GHEORGHE DUMITRESCU, PETRU PONI, SPIRU HARET ȘI POMPILIU ELIADE | DATA Date 25-IV 2020        |
| AMPLASAMENT Site                 | CONSTANȚA, ZONA MEDEEA, STR. ELIADE POMPILIU 15C                                                                         | NR. PR. Project no. 22/2019 |
| TITLUL PLANSEI Plan description: | REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CAILE DE COMUNICATIE                                                           | SCARA Scale 1/1000          |
|                                  |                                                                                                                          | NR. PL. Plan no. P6         |

Acăst document este proprietatea S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L.  
Orice folosire, reproducere, distribuire, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.  
This document is the property of S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L.  
Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



tel. 0241 698 008  
secretariat@allarhitectura.ro  
Unirii 19A 900532 Constanța

**all arhitectura**

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

## REGULAMENT DE URBANISM

**AFERENT P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT  
DE STRĂZILE GHEORGHE NICOLAE DUMITRESCU, PETRU PONI, SPIRU HARET  
ȘI POMPILIU ELIADE**

### **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 prescripții 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 conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000.
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 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
- Legea 280/2003 pentru aprobarea O.U.G. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere
- Legea 597/2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre

#### C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru zona delimitată de străzile Gheorghe Nicolae Dumitrescu, Petru Poni, Spiru Haret și Pompiliu Eliade.

Activitatea de construire în zona studiată urmează să se desfășoare 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.

În cazul în care terenurile se vor dezmembra și parcelele obținute nu vor avea acces direct din circulațiile publice, se vor întocmi P.U.D. sau P.U.Z., după caz.

#### 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. Excepțiile de calcul ale indicatorilor urbanistici sunt conform Legii 350/2001.

*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 m, 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 1,5m față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

## **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 amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investițiilor.

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 avizele Agenției de Protecție a Mediului și Ministerului Culturii și Identității Naționale.

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.

## **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**

Pe teritoriul studiat se identifica trei zone funcționale:

- **L** – locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii;
- circulația pietonală;
- circulația carosabilă.

Zona reglementată prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea de locuințe individuale și funcțiuni complementare – **L**.

Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G.M.C. și R.L.U. aferent acestuia.

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE: ZR**

### **Art.1. UTILIZĂRI PERMISE**

- locuințe individuale și colective cu maximum 1 apartament/100 mp teren, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: paracare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină, contabilitate, notariat, mediere, consultanță, etc.), servicii (mici ateliere de croitorie, cizmărie, ceasornicărie, frizerie, curățătorie, cosmetică, farmacie, after school, săli de întreținere sau fitness etc.).

*Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI*

- se admit unități de alimentație publică (cafenea, cofetărie, patiserie etc.), de proximitate, cu spațiu de servire de maximum 50 mp;
- funcțiunile complementare locuirii sunt admise 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 produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor limitrofi.

*Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE*

- orice funcțiuni care nu sunt menționate la art.1 și 2;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea că, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitara.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală sau posterioară a proprietății mai înalte de 3,0 metri, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente sau se se pot retrage de la limita terenului cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public netratate din punct de vedere arhitectural.

**Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR**

- clădirile vor amplasa pe aliniament, cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public;
- cornișele pot depăși aliniamentul cu maxim 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2 metri;
- depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau rampe de acces în clădire sau alte reliefuri pe fațadă până la înălțimea de 3,0 metri de la cota trotuarului este interzisă.

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

Se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural.

Dispunerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea de 3,0 metri de la cota terenului amenajat.

Calcanele rămase vizibile din spațiul public se vor trata arhitectural sau masca cu plante agățătoare, prin grija investitorului, cu acordul vecinului, după caz, conform legii.

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage, dacă este cazul, atât cât este necesar, astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților. Retragera se va stabili pe baza unui studiu de însorire, la faza P.A.C..

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 și nu un calcan.

**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 autorizare un studiu de însorire.

**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.

Toate parcelele vor avea acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,5 metri pentru autoturisme și minimum 1 metru pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor.

**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.

În cazul în care se propun extinderi și/sau supraetajări pe un teren cu construcții existente, a căror prezență e legală, și care se mențin, și nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normelor legal aprobate, se exceptează de la obligativitatea de a asigura loc de parcare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza P.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017.

**Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR**

Regimul de înălțime **maxim** – P+2E, eventual cu subsol/demisol sau mansardă. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 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. Partea supraterană a demisolului nu va depăși 1.5m față de cota terenului.

**Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR. 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 avea în vedere:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor tradiționale aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- acoperirea cu terasă, sau șarpantă cu pante de maximum 100%;

- folosirea teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului.

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 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.

#### *Art. 12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ*

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

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, dacă 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.

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 H.C.J.C. 152/2013 și H.G.R. 525/1996;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri.

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.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de maximum **0,50** metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu, cu excepția porțiunii care susține brășamentele la utilități, care se va executa conform normelor tehnice;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, brășamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi maxim **2,5** metri față de cota terenului amenajat, dublate de vegetație pe părțile vizibile din spațiul public.

*Art.15. INDICATORI URBANISTICI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI – P.O.T.*

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

*Art.16. INDICATORI URBANISTICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.*

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 1,08**

Întocmit: arh. Ignis Duvagi