

**PLAN DE SITUATIE**

SCARA 1:500

Proiect : PLAN URBANISTIC ZONAL pe teritoriul municipiului Constanta, str. Smardan, nr. 12A,  
Zona str. Smardan - str. Mircea cel Batran

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENULUI PENTRU  
REALIZAREA UNUI IMOBIL DE LOCUIT " - conform Certificat de Urbanism nr. 1272/2017

**U.A.T. CONSTANTA,**

Mun. Constanta, Strada Smardan, nr. 12A, Lot 1 - Nr. Cad 5233

Strada Smardan, nr. 12A, Lot 2 - IE 240411

Strada Smardan, nr. FN - IE 241809

**LEGENDA :**

- Limita P.U.Z.
- 37.20 Cota de nivel
- Plan de referinta Marea Neagra 1975
- Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970

P+3	50%
	2.0

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(Li+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304596.329	792000.117	26.150
2	304614.609	792018.117	10.847
3	304622.143	792026.620	8.159
4	304627.729	792032.567	23.046
5	304643.175	792049.671	3.820
6	304645.542	792052.669	39.763
7	304616.378	792079.698	79.088
8	304562.242	792022.042	39.829
9	304591.175	791994.670	7.499

S(Limita PUZ)= 3190 mp

ALUL "ISIS"

TREZORERIE

RESTAURANT ZORILE

ADMINISTRATIA FINANCIARA

Intocmit: SC TOPO MINIERA SRL

Ing. Omer Evren

data : Noiembrie 2017

Receptionat,

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
Constanta

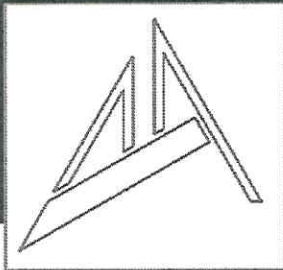
Prezentul document receptionat este  
valabil insotit de procesul verbal de  
receptie nr. 4904 / data 24.11.2017

data :

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA  
Nume si Prenume: TRUCA ILIOARA  
Funcția: CONSILIER GR. IA  
135602/2017







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

# all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

## REGULAMENT DE URBANISM

### AFERENT P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI PENTRU REALIZAREA UNUI IMOBIL DE LOCUIT

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

##### A. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării 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;
- Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.), aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003.

### C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru zona delimitată de străzile Mircea cel Bătrân, Smârdan, Cărămidari și aleea carosabilă.

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:

- **R** – funcțiuni mixte publice și de locuire, cu clădiri de înălțime mică și medie, până la P+3, alcătuiind fronturi continue sau discontinue;
- circulația pietonală;
- circulația carosabilă.

Zona reglementată prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea de funcțiuni mixte publice și de locuire – **R**.

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

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE: R

#### *Art.1. UTILIZĂRI PERMISE*

- locuințe individuale în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- locuințe colective mici și medii în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit;
- funcțiuni complementare locuirii: paracare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (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.);
- funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală;
- sedii ale unor companii și firme pentru proiectare, întreprinderi, cercetare, expertizare, consultanță și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale, incluzive, de sănătate și învățământ;
- funcțiuni publice de interes general: grădiniță, after-school, servicii către populație, spații comerciale, spații de alimentație publică, agenții de turism, cabinete medicale și altele asemenea.



## *Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI*

- 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;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii liberale;
- 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 asociațiilor de proprietari, dacă este cazul.

## *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;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, carburanți;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- 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 cu regimul de înaltime de cel puțin P+1, 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 se pot amplasa pe aliniament, cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public mai înalte de 3,0 metri;
- 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 3,0m de la cota trotuarului este interzisă.

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

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative și cele care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe se pot amplasa izolat sau în regim cuplat, urmărindu-se menținerea regimului continuu sau discontinuu specific zonei.

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

Disponerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea de 3,0 metri.

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

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage 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 respectarea morfologiei parcelare specifice zonei și cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la autorizare 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.

Toate parcelele trebuie să aibă 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, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere.

Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă.

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.

În cazul în care pe teren cu construcție existentă care se menține nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normelor legal aprobate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250** metri de accesul principal în clădire.

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

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



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

Regimul de înălțime **maxim – P+3**, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardarea în suprafață de maxim 60% din suprafața ultimului nivel.

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.

Înălțimea maximă la cornișă măsurată de la cota terenului amenajat (trotuarul de gardă) va fi de **14 metri**.

Nu se admite crearea de calcane mai înalte de 1.5 metri 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 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.

**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 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 și streșini orizontale spre stradă;
- folosirea 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 exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare;
- firmelor și reclamelor luminoase (cele cu lumină reflectată alba sunt permise).

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 îmbrăcămînți asfaltice sau beton rutier pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se vor folosi dale 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 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.

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.

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 respectă reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013, astfel:

- 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 10% din total suprafața terenului;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m 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 recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate, pe trotuarele având peste 3.0 m lățime, a jardiniereleor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- 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 pe minim 30% din suprafața lotului, conform 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, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20** metri și minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.50** m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu;

- pentru locuințe colective și funcțiuni publice, gardurile spre spațiile publice **pot să nu fie prevăzute**, sau vor avea înălțimea de **minim 1,80 m și maxim 2,20 m**, cu condiția ca să fie transparent minim 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 va 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;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi maxim **2,5 metri** față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public. Sunt permise împrejmuiri mai înalte cu scopul de a constitui suport pentru vegetație care poate masca un eventual calcan vizibil din spațiul public.

**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.

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

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

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.

Întocmit: arh. Ignis Duvagi





