

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORASULUI TECHIRGHIOI

CUPRINS:

I – PRESCRIPTII GENERALE

- 1. DOMENIU DE APLICARE**
- 2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII**
- 3. CONDIȚII DE APLICARE**
- 4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE PE PARCELE**
- 5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI
TERITORIALE DE REFERINȚĂ**
- 6. OBSERVAȚII**

II – PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR 1	Zonă centrală	
UTR 2	Zonă locuințe individuale	
UTR 3	Zonă locuințe individuale	
UTR 4	Zonă locuințe individuale	
UTR 5	Zonă turistică Eforie	
UTR 6	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism	
UTR 7	Zonă locuințe individuale	
UTR 8	Zonă locuințe individuale	
UTR 9	Zonă locuințe individuale	
UTR 10	Zonă agrement Faleză	
UTR 10A	Zonă parc terapeutic	
UTR 10B	Zonă băi reci	
UTR 10C	Zonă agrement/ sport	
UTR 10D	Zonă plajă	
UTR 10E	Zonă agrement/ sport	
UTR 10F	Zonă parc terapeutic	
UTR 11	Zonă turistică Grădina Botanică	
UTR 12	Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii	
UTR 13	Zonă locuințe individuale	
UTR 14	Zonă locuințe individuale	
UTR 15	Zonă locuințe individuale	
UTR 16	Zonă locuințe individuale	
UTR 17	Zonă locuințe individuale - Trup 3	
UTR 18	Zonă locuințe individuale - Trup 2	
UTR 19	Zonă locuințe individuale (fost Trup 4)	
UTR 20	Zonă activități productive și depozitare (fost Trup 4)	
UTR 21	Zonă locuințe individuale - Trup 5	
UTR 22	Zonă locuințe individuale - Trup 7	
UTR 23	Zonă locuințe individuale - Trup 6	
UTR 24	Trup 10	
UTR 25	Zonă locuințe individuale	
UTR 26	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism- PUZ EFORIE 1	
UTR 27	Zonă locuințe și funcțiuni complementare- PUZ EFORIE 2	
UTR 28	Zonă comerț/ servicii/turism	
UTR 29	Zonă agrement	
UTR 30	Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2	
G	Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă	
V	Zonă spații verzi publice	
TDS	Terenuri cu destinație specială	

ANEXA 1

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

ANEXA 2

LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE conform Legii nr.107/1996 legea apelor, cu modificările și completările ulterioare

ANEXA 3

CADRU LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

ANEXA 4

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI

ANEXA 5

TIPURI DE PLANTE, FLORI, ARBORI, ARBUSTI PROPUSE PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI PE TERITRIUL ADMINISTRATIV AL JUDEȚULUI CONSTANTA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI

I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Orașului Techirghiol.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întreg teritoriul orașului Techirghiol, atât în intravilan, cât și în extravilan.

1.3. Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

1.4. Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă,
- b. prezența unor vestigii arheologice,
- c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului,
- d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase,
- e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

1.5. Prezentul regulament are caracter operațional și de reglementare și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor planuri urbanistice de detaliu sau planuri urbanistice zonale.

Pentru categoriile funcționale ale dezvoltării, eventualele servituți și indicatorii urbanistici obligatorii, limitele minime și maxime pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General:

a) Prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

b) Prin planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

(c) După aprobarea planului urbanistic zonal sau, după caz, a planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

(d) Modificarea prin planuri urbanistice zonale a reglementarilor unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, **coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

(e) Prevederile alin. (d) referitoare la **coeficientul de utilizare a terenului** nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

1.6. Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție insuficient reglementate prin prezentul P.U.G. se vor detalia prin Planuri Urbanistice Zonale.

1.7. Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru părți ale unei U.T.R. a reglementărilor aprobate prin P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru părți ale unei U.T.R., coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare nu va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată.

1.8. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

1.9. Operațiunile de dezmembrare terenuri în vederea parcelării acestora, pentru mai mult de trei parcele, se fac exclusiv în baza P.U.Z. care se avizează și se aprobă în conformitate cu legislația în vigoare.

1.10. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări și a Planșei Unități Teritoriale de Referință - părți integrante ale prezentei documentații.

1.11. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- (1) relief și peisaj cu caracteristici similare,
- (2) populație cu structura omogenă,
- (3) sistem parcelar și mod de construire omogene,
- (4) folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor,
- (5) regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici,
- (6) caracteristici functionale propuse, structura configurativ spațială propusă,
- (7) populația prognozată și necesar funcțiuni în raport cu aceasta, dotări,
- (8) amplasare și configurare în raport cu strategia de dezvoltare spațială a municipiului;

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

2.1. Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale aprobate prin hotărârea consiliului local al orașului, anterior intrării sale în vigoare, prevederile Planului Urbanistic General al orașului Techirghiol în vigoare și acele prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

2.2. În cazul documentațiilor de urbanism P.U.Z./P.U.D. aprobate conform legislației în vigoare și în valabilitate la data intrării în vigoare a prezentului Regulament Local de Urbanism, se mențin reglementările acestora până la pierderea valabilității sau finalizarea lucrărilor pentru care aceste documentații au fost elaborate.

3. CONDIȚII DE APLICARE.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare a orașului Techirghiol.

3.2. Pentru toate zonele de extindere prevazute prin PUG în cadrul cărora parcelele nu sunt deservite de drum public este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, aprobate conform legii.

3.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

3.4. În cazul în care suprafața parcelei depășește suprafața maximă precizată la **Sect.II-Art.4 - Caracteristici ale parcelelor**, este necesară elaborarea PUZ conform legii.

4.5. În cazul extinderii intravilanului pentru funcțiuni incompatibile cu caracterul urban (ferme agrozootehnice, zone construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinație specială și zone de agrement cu caracter special și cerințe specifice de program, (exemplu: aquaparc, acvariu etc.) aceasta se poate realiza pe baza de P.U.Z. aprobat conform legii și fără ca funcțiunile propuse să grefeze de servituti (zone de protecție sanitară, etc) zonele din intravilanul propus prin PUG.

4.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament-
- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
- situarea specială a parcelei în cadrul orașului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuie menținute;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului ;

4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

4.1. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate, în funcție de UTR-ul în care este încadrată:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- front minim: 8 m în cazul construcțiilor înșiruite și 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- în țesut neconstituit, în cazul conversiei funcționale în cadrul unor amplasamente existente în țesut constituit și în cazul operațiunilor de parcelare/dezmembrare este obligatorie configurarea parcelei cu latura scurtă spre strada.

4.2. În cazul în care suprafața parcelei depășește suprafața maximă recomandată în cadrul fiecărui UTR, sau raportul laturilor este peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.D. pentru locuințe individuale sau P.U.Z. în cazul dezmembrărilor în 4 loturi sau mai mult, sau în cazul altor funcțiuni (excepție locuințe individuale).

4.3. Parcelele cu suprafața sub 150 mp, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate, în funcție de natura UTR. Excepție, construcțiile cu caracter provizoriu, cu respectarea reglementărilor.

4.4. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate stabilite prin R.G.U.; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z. parcelare;

5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

5.1. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

5.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă drept criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului, situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate/ zonei de protecție din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;

5.3. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

UTR 1	Zonă centrală	
UTR 2	Zonă locuințe individuale	
UTR 3	Zonă locuințe individuale	
UTR 4	Zonă locuințe individuale	
UTR 5	Zonă turistică Eforie	
UTR 6	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism	
UTR 7	Zonă locuințe individuale	
UTR 8	Zonă locuințe individuale	
UTR 9	Zonă locuințe individuale	
UTR 10	Zonă agrement Faleză	
UTR 10A	Zonă parc terapeutic	
UTR 10B	Zonă băi reci	
UTR 10C	Zonă agrement/ sport	
UTR 10D	Zonă plajă	
UTR 10E	Zonă agrement/ sport	
UTR 10F	Zonă parc terapeutic	
UTR 11	Zonă turistică Grădina Botanică	
UTR 12	Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii	
UTR 13	Zonă locuințe individuale	
UTR 14	Zonă locuințe individuale	
UTR 15	Zonă locuințe individuale	
UTR 16	Zonă locuințe individuale	
UTR 17	Zonă locuințe individuale - Trup 3	
UTR 18	Zonă locuințe individuale - Trup 2	
UTR 19	Zonă locuințe individuale (fost Trup 4)	
UTR 20	Zonă activități productive și depozitare (fost Trup 4)	
UTR 21	Zonă locuințe individuale - Trup 5	
UTR 22	Zonă locuințe individuale - Trup 7	

UTR 23	Zonă locuințe individuale - Trup 6	
UTR 24	Trup 10	
UTR 25	Zonă locuințe individuale	
UTR 26	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism-PUZ EFORIE 1	
UTR 27	Zonă locuințe și funcțiuni complementare- PUZ EFORIE 2	
UTR 28	Zonă comerț/ servicii/turism	
UTR 29	Zonă agrement	
UTR 30	Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2	
G	Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă	
V	Zonă spații verzi publice	
TDS	Terenuri cu destinație specială	

6. OBSERVAȚII

6.1. Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă.

6.2. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație. **Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicație.** Terenul aferent căilor de comunicație nou propuse, va trece în domeniul public al localității.

6.3. Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, *H.G. nr. 525/1996 Secțiunea 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public Art.10 Expunerea la riscuri naturale*).

6.4. În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări următoarele:

- se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- se interzice folosirea culorilor de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii;
- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc., depreciază valoarea peisajului este interzisă.

6.5. Zonele de protecție instituite datorită existenței unor funcțiuni/echipamente edilitare/ alte constrângeri urbanistice se mențin până la eliminarea/dispariția elementului generator.

6.6. Se vor respecta prevederile *O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului*, respectiv: schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în PUG, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

6.7. Este interzisă micșorarea spațiilor verzi sau tăierea arborilor, exploatarea florei și vegetației plantate, care împiedică regenerarea și dezvoltarea lor normală și influențează în mod negativ echilibrul ecologic.

6.8. În cazul elaborării de P.U.Z. terenurile afectate de căi de comunicație vor fi donate către Primăria Orașului Techirghiol înainte de aprobarea documentației în Consiliul Local.

6.9. Planurile Urbanistice Zonale prin care se prevăd noi căi de comunicație/ lărgiri etc. Vor fi obligatoriu fundamentate de studii de trafic.

7. REGLEMENTARI SI PREVEDERI SPECIFICE ZONELOR PROTEJATE ȘI DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE SI ZONELOR CU VALOARE URBANISTICA

În zonele protejate si de protecție ale monumentelor istorice și siturilor arheologice, definite conform studiului istoric, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări) se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate (P.U.D.).

Pe teritoriul administrativ al orasului Techirghiol sunt amplasate urmatoarele monumente istorice si de arhitectura, clasate conform Ordinului Ministrului Culturii si Cultelor nr. 2828/2015 privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Cod LMI 2004	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
CT-I-s-B-02760	Așezare	oraș TECHIRGHIOL	"Dealul Minerva", în marginea de SV a orașului, pe malul lacului Techirghiol	mil. V a. Chr. Neolitic
CT-I-s-B-02761	Situl arheologic de la Techirghiol	oraș TECHIRGHIOL	La 1,5 km de fosta carieră Techirghiol	
CT-I-m-B-02761.01	Așezare	oraș TECHIRGHIOL	La 1,5 km de fosta carieră Techirghiol	sec. I - VI p. Chr. Epoca romană
CT-I-m-B-02761.02	Așezare	oraș TECHIRGHIOL	La 1,5 km de fosta carieră Techirghiol	mil. IV a. Chr. Epipaleolitic
CT-I-s-B-02762	Situl arheologic de la Techirghiol punct "Urluchioi"	oraș TECHIRGHIOL	În jurul golfului Urluchioi	
CT-I-m-B-02762.01	Așezare	oraș TECHIRGHIOL	În jurul golfului Urluchioi	sec. I - VI p. Chr.
CT-I-m-B-02762.02	Așezare	oraș TECHIRGHIOL	În jurul golfului Urluchioi	mil. IV a. Chr. Neolitic
CT-II-m-A-02916	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare")	oraș TECHIRGHIOL	Str. Ovidiu 7	sec. XVIII
CT-IV-m-B-02962	Monumentul eroilor din primul război mondial 1916-1918	oraș TECHIRGHIOL	Parcul din centru	1926 - 1929

STUDIU ISTORICO-ARHEOLOGIC AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI

LISTA SITURILOR ARHEOLOGICE DE PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI

Situri arheologice reperate anterior anului 2004 conform Repertoriu Arheologic Național – RAN – <http://ran.cimec.ro> și Lista Monumentelor Istorice – Județul Constanța, 2004):

1 - 60543.01. Așezarea Hamangia de la Techirghiol - "Dealul Minerva", pe malul lacului Techirghiol – așezare, epoca neolitică (cod LMI CT-I-s-B-02760).

2 - 60543.02. Situl arheologic de la Techirghiol. la 1,5 km V de fosta carieră Techirghiol – așezare paleolitic, epoca romană. Situl este clasat LMI: CT-I-s-B-02761, cu două subramuri - așezare romană (cod LMI CT-I-m-B-02761.01) și așezare din epipaleolitic (cod LMI CT-I-m-B-02761.02).

3 - 60543.03. Situl arheologic de la Techirghiol, în jurul golfului Urluchioi – așezare și necropolă, Neolitic, LaTene, Elenistic, Roman. Situl este clasat LMI: CT-I-s-B-02762 (situl arheologic de la Techirghiol, punct "Urluchioi"), cu două subramuri - așezare romană (CT-I-m-B-02762.01) și așezare neolitică (CT-I-m-B-02762.02).

4 - 60543.04. Situl arheologic de la Techirghiol - "Dealul Urluchioi". La cca. 4 km sud-vest de oraș și la 600 m nord-vest de malul Lacului Techirghiol, pe Valea Dereaua și pe pantele line sud-vestice ale Dealului Urluchioi – așezare, neolitic, epoca romană.

Situri arheologice reperate în perioada 2004-2011:

5 – Așezarea elenistică, romană și medieval timpurie din partea de nord-est a orașului. Resturile arheologice se concentrează în special pe străzile Alexandru Vlahuță, Costache Negri, Dr. Ion Tătăranu (între str. Mărășești și Piața Republicii), Dr. Popescu, Dr. Victor Climescu (între Piața Republicii și ieșirea din oraș spre Eforie Nord), Ecaterina Teodoroiu, Ecaterina Varga (între str. Pictor Ion Țuculescu și str. Muncii), Eroilor (între str. Mărășești și Piața Republicii), George Coșbuc, Griviței, (Maior) Gheorghe Șonțu, Mărășești, Mărăști, Muncii (între str. Ana Ipătescu și str. Dr. Ion Tătăranu), Negru Vodă, Nicolae Titulescu, Oituz.

6 – Locuire romană și posibil traseu de drum antic în zona fostului IAS, la marginea de nord a orașului.

7 – Locuire și necropolă elenistică la marginea de vest a orașului, în apropiere de ferma de la N de drumul spre Movilița.

8 – Necropolă plană și tumulară la marginea de vest a orașului, la sud de drumul spre Movilița (cu două nuclee principale de tumuli funerari – vezi pe hartă 8).

9 – Locuire, necropolă plană și tumulară, drumuri antice (vezi pe hartă nucleul 9) – în zona de sud a orașului, în dreptul curbei drumului național spre Movilița și la E de drumul spre Urluchioi.

10 – Necropolă tumulară – Urluchioi – trei km sud de oraș, la 800 m nord-vest de digul mic al bălții Urluchioi.

DIRECȚII GENERALE DE REGLEMENTARE PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ ȘI DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE ȘI SITURILOR ARHEOLOGICE
--

7.1. Intervențiile de orice fel asupra monumentelor istorice de importanța locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană Constanța pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Constanța – Comisia zonală pentru Monumente;

7.2. Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanța națională (A) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii - Comisia națională pentru Monumente .

7.3. Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- strămutarea monumentelor istorice;
- amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice;
- Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile menționate mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene Constanta pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Constanta și /sau avizul Ministerului Culturii – după caz și cu celelalte avize sau acorduri, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

7.4 Referitor la imobilele care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zona protejată:

- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectura specific locală, cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene Constanta pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Constanta și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- În baza STUDIULUI ISTORIC sunt marcate zonele de protecție a monumentelor istorice.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone protejate, precum și construcțiile noi în zonele protejate se autorizează direct în baza reglementărilor prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism și a prevederilor Regulamentului de Intervenții în Zone Protejate.
- În situația în care, în timpul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice, beneficiarul și antreprenorul în mod solidar au obligația ca în cel mai scurt timp să aducă la cunoștința Direcției Județene Constanta pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Constanta și a Muzeului de Istorie și Arheologie a Județului Constanta, acest fapt.

Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței nr.43 din 30.01.2000 :

7.5 În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;

7.6 Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;

7.7 În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;

7.8 În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;

7.9 Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;

7.10 Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii;

7.11 Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

7.12 Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

7.13 În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică .

7.14 Toate lucrările care urmează să efectueze solul din intravilanul orasului Techighiol (săpături pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie) urmează să fie anunțate prin grija primăriei oras Techirghiol, Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Cultural Național a jud. Constanta pentru a proceda, în funcție de anvergura intervenției și de locul acesteia. Aceste prevederi sunt valabile și pentru lucrările similare cu cele enumerate anterior care urmează să se execute și în extravilanul orasului Techirghiol pentru a se evita distrugerea unor situri arheologice de mare importanță amplasate în teritoriul administrative al orasului.

8. ZONE DE PROTECȚIE ACVIFAUNISTICĂ

8.1 Lacul TECHIRGHIOL, zona limitrofa a lacului, faleza și o parte din teritoriul administrativ din partea de sud a teritoriului administrativ precum și o zonă din perimetrul intravilan al orasului în partea de est și sud, sunt cuprinse în **SITUL NATURA 2000** (perimetrul sitului este delimitat pe planul de incadrare în teritoriu) delimitat prin HG nr. 1284 din 24/10/2007, în anexa nr.1 - Lista ariilor de protecție specială avifaunistică, lacul TECHIRGHIOL cu număr de cod ROSPA0061 - protecție 100% din suprafața, iar Unitatea teritorial administrativă TECHIRGHIOL cu număr de cod ROSPA0062, cu protecție pe 24% din suprafața. Scopul delimitării acestei arii de protecție este asigurarea conservării tipurilor de habitate naturale și a habitatelor speciilor pentru care au fost desemnate conform OUG 57/2007, anexele 2 și 3.

8.2. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona **SITULUI NATURA 2000**, se va face numai în urma obținerii acordurilor și avizelor AGENTIEI DE PROTECȚIE A MEDIULUI și a tuturor instituțiilor implicate în administrarea și protejarea ariilor de protecție specială.

9. ZONE TURISTICE DE AGREMENT- AMENAJĂRI PLAJĂ LAC- REGLEMENTĂRI

Reglementările generale pentru aceste zone sunt instituite de Legea apelor nr. 107/1996, Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 1204 /2010, legislația specifică de mediu.

9.1. Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul acestor zone de protecție se face numai pe baza avizelor instituțiilor mai sus menționate.

9.2. Utilizarea plajelor în scop turistic se face de către operatorii economici care au încheiat un contract de închiriere cu Administrația Națională "Apele Române", în condițiile legii, denumiți "operatori de plajă" și care dețin autorizație turistică pentru sectoarele de plajă pentru care au încheiat contractul de închiriere.

9.3. Autorizarea oricărui construcții de tipul debarcader, platforme, scări și rampe de acces, panouri de delimitare, etc., se vor face conform avizelor Administrației Naționale "Apele Române" și Agenției de Protecție a Mediului.

10. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ- REGLEMENTĂRI

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție delimitate conform Ordinului 536/ 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

10.1. Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform Reglementărilor propuse.

10.2. Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică de protecție și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) în conformitate cu HGR 930/2005; pentru fântânile publice care captează apă din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50 metri în amonte și 20 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

10.3. Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10m față de locuințele vecine, 20-50m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).

10.4. Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu OMS 536/1997 publicat în MO 140/1997.

10.5. Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

10.6. Zona de protecție sanitară pentru stația de epurare a localității va fi de minim 300m față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

10.7. Zona de protecție sanitară pentru depozitele de deșeuri va fi de minim 1000m față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

10.8. Se interzice construirea în zonele de protecție a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc.

- Zona de protecție la conducta de transport țiței este de 10m de o parte și de alta a conductei, zonă în care se interzice „ efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu”.
- Zona de protecție la conducta de transport gaze este de 20 m de o parte și de alta a conductei, zonă în care se interzice „ efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu”.

10.9. Se emit autorizații de construire în zonele de siguranță a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc. condiționat de obținerea unui aviz favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnico-ediliciar în cauză.

- Zona de siguranță la conducta de transport gaze este de 100 m de o parte și de alta a conductei, zonă în care autorizarea construcțiilor se poate face doar în baza unui aviz favorabil dat de deținătorul conductei.
- Zona de siguranță la liniile electrice coincide cu zona de protecție
- Pentru depozitele de deșeuri se vor înainta proiectele întocmite conform OMS 117/2002, însoțite de studii de impact pentru sănătate și mediu, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice, conform OMS 536/1997, art.8,10,11 și 43.

10.10. Pentru sistemul de canalizare-epurare documentația înaintată la DSP-Constanta spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător conform OMS 536/1997 art.28

10.11. Autorizarea lucrărilor de construire în zona instalațiilor și echipamentelor electrice va avea în vedere:

- Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09,03,2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29,11,2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de : 24m pentru LEA 20kV.
- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de protecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

11. CĂI DE COMUNICAȚIE- REGLEMENTĂRI

Străzile de pe teritoriul orașului Techirghiol vor respecta prevederile legale în vigoare (*Ordn nr. 49 din 27.01.1998, STAS10144/2-91 RTC.*)

11.1. Pentru locuințe unifamiliale și multifamiliale cu acces și lot propriu, se vor asigura accese carosabile pentru locatari, accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

În cazul parcelării pe două rânduri, accesele la parcelele din spate, se vor realiza cu alei de deservire locală, astfel:

- alei cu o lungime totală de 30 m - o bandă de circulație de 3,50 m;
- alei cu o lungime maximă de 100 m - două bezi de circulație, cu trotuar de 1,00 m macar pe o parte și supralargire pentru manevra de întoarcere la capăt.

11.2. Pentru construcții de turism, vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Numărul acceselor și conformarea lor se va face funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

11.3. Pentru construcțiile comerciale, se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

11.4. Pentru toate categoriile de construcții, se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculului de pompieri se va face prin ganguri cu lățime minimă de 3,00m și înălțime minimă de 3,5m. Aceste pasaje trebuie să fie libere în permanentă.

11.5 Străzile din localitățile urbane sunt clasificate în raport cu intensitatea traficului și de funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:

- Străzi de categoria I – magistrale – 6 benzi - asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului.
- Străzi de categoria a II-a – de legătură – 4 benzi – asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit.
- Străzi de categoria a III-a – de colectare – 2 benzi – preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale.
- Străzi de categoria a IV-a – de folosință locală – asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.
- Trotuarele la străzile din localitate sunt de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă cu o lățime de 1,00m, rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.
- Fâșia liberă la străzile de categoria III poate fi numai în cazul când distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permite prevederea fâșiilor libere; în caz contrar trotuarele sunt adiacente părții carosabile.
- Artera de circulație cu traseu înfundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00m și va fi prevăzută la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00m.

11.6 Străzile noi propuse în noile enclave cu locuințe individuale vor fi minim de categoria a III-a, excepție făcând străzile cu lungimi mai mici de 150 m pentru care nu există posibilitatea de a se prelungi și se vor amenaja ca niște fundături conform art.2 aliniatul 7.

11.7 Străzile noi propuse ce leagă două străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangență, cu condiția ca parcelarul și fondul construit existent să permită acest lucru.

11.8 Pe arterele de circulație de categoriile I și II având fronturi fragmentate sau constituite din parcele cu deschidere la stradă de sub 40,00 m, se vor asigura artere locale de minim 6,00 m lățime, separate de carosabil prin zone verzi de aliniament și pietonale de minim 3,00 m.

11.9 Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificație și tip de îmbrăcăminte) identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

12. OPERAȚIUNI DE PARCELARE- REGLEMENTĂRI

12.1 Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor parcele distincte, destinate construirii, în

scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate; (art.30 R.G.U)

12.2 Conform alin.6 al art.6 din Legea 50/1991 republicată în 2004, modificată și completată de Legea 401/2003, pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism;

12.3 Conform alin.3 al art.47 din Legea 350/2001 completată și modificată prin Legea nr. 289/2006 și prin Ordonanța Guvernului nr. 27/27.08.2008 (publicată în Monitorul Oficial al României nr. 628/29.08.2008, intrată în vigoare în data de 01.09.2008) elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor;

12.4 Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune; (Legea 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001).

12.5 Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru clădiri pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o parcelare, în sensul celor prevăzute anterior;

12.6 Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură , respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament .

CONDITII DE REALIZARE A PARCELĂRIILOR NOI

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată și recepționată de OCPI , PUZ care va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor). Este interzis prin aceste PUZ-uri modificarea indicatorilor principali de urbanism prevăzuți prin prezentul PUG, precum Hmax, CUT, dimensiunile minime ale parcelelor sau a deschiderii minime la stradă.

12.7 Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan, dacă:

- Terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
- Pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevăzute în prezentul regulament;
- Așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

12.8 Pentru a putea obține aprobarea parcelării unui imobil din intravilan proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil certificatul de urbanism . Acesta se va obține de la Primăria orașului Techirghiol, și prin el autoritățile publice locale sunt obligate conform Legii 350/2001 să solicite întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal ce se va aproba conform legilor în vigoare și care va sta la baza viitoarei parcelări reglementând forma, dimensiunile, accesul și echiparea edilitară a viitoarelor parcele astfel obținute.

12.9 Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate

12.10 Se poate admite pacelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apa și canalizare în zona respectivă, sau de Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului;

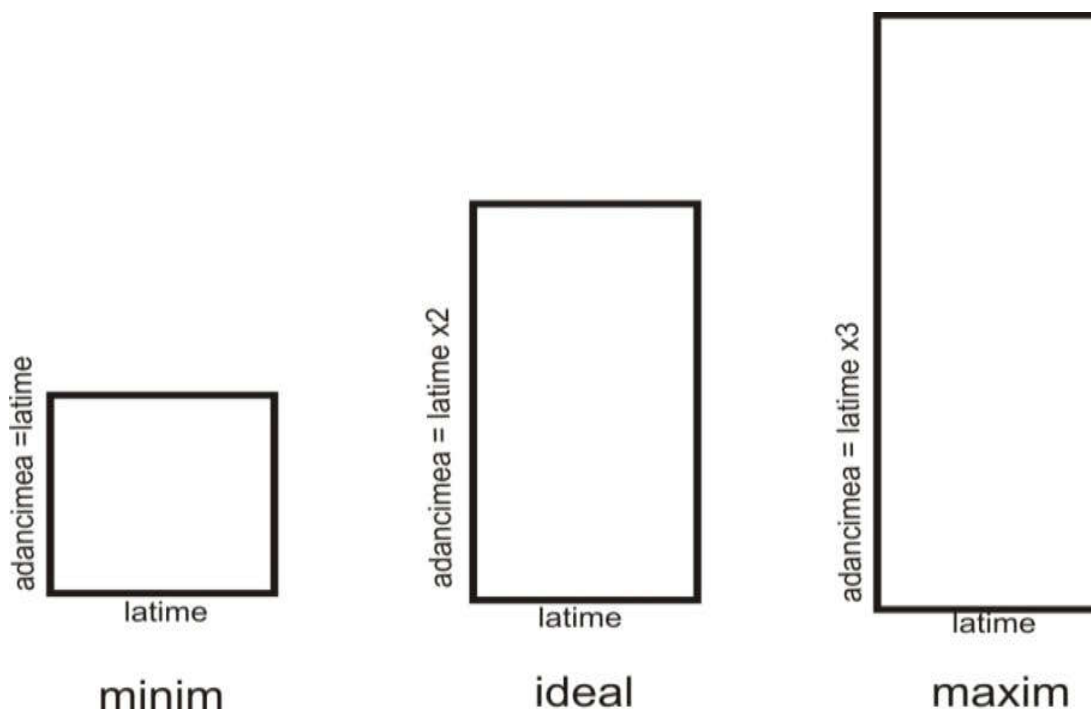
12.11 Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare și unde nici nu urmează a se executa de către Primărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele localității, se poate totuși autoriza, cu avizul Agenției de Protecția Mediului, parcelari cu parcele cu suprafața minimă de 1500 mp. În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Române și al Agenției de Protecție a Mediului;

12.12 Dacă ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor înființa pe strada respectivă canalizările necesare - fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator – aceștia din urmă vor putea reduce prin divizare suprafața parcelelor de 1500 mp , conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.

DIMENSIUNILE MINIME și FORMA PARCELELOR NOI

12.13 Pentru ca o parcelă să poată fi autorizată trebuie ca parcelele care se creează să aibă suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea prevăzute mai jos; fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate simultan.

- FRONT LA STRADĂ de minimum 8,0 m pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 12,0 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- SUPRAFAȚA minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- ADÂNCIMEA PARCELEI trebuie să fie de maxim trei decât deschiderea la stradă sau cel puțin egală cu deschiderea la stradă



Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

12.14 La o parcelare cu un număr mai mare de 10 loturi, o cincime din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranță de 25 % pentru suprafață și numai dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului;

12.15 Se admite așezarea parcelelor pe două rânduri, unele la alinierea străzii și altele spre fundul parcelei, dacă fiecare parcelă de fund are câte o trecere liberă, separată, spre drumul public, în deplină proprietate, cu lățimea minimă de 5 m și cu o adâncime de max. 30m, din alinierea străzii;

12.16 Pe terenurile care se parcelează fără a se crea străzi noi și care au o adâncime mai mică decât minimum prevăzut de Regulament, se admite o toleranță de 25 % la adâncime pentru toate parcelele. Pentru suprafață se admite de asemenea în acest caz, o toleranță de 25 % din minimum permis, însă numai pentru o cincime din numărul total al parcelelor create .

STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI

12.17 Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să aibă cel puțin o stradă deschisă la ambele capete;

12.18 Strazile sau aleile vor îndeplini condițiile următoare:

- Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație;
- Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în planșa de „Reglementări - căi de comunicație”;

12.19 Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de min. 5 m creat pe teren propriu și cu adâncime de maxim 30m de la alinierea străzii;

12.20 Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime- din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de min. 10m. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor;

12.21 Pe cât e posibil se va evita ca o arteră de mare circulație să fie întreuptă prea des de astfel de străzi provenite dintr-o parcelare.

12.22 Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, alei, piețe și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament. Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.

12.23 La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 50 000 mp — în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comert, școală, biserică, terenuri de sport, etc) . Această suprafață va fi de minim 5 % din întinderea totală a terenului – pentru terenurile cu suprafață între 50 000 și 200 000 mp și de min. 7 % pentru terenurile în suprafață mai mare de 200 000 mp.

13. INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI

	Tip U.T.R.	RH maxim/ H maxim (metri cornișă/ atic)	POT (% teren)	CUT (mp ADC/ mp teren)
UTR 1	Zonă centrală	P+2- 4 (15,0m) Pentru locuințe individuale P+2 (10,0 m)	80 Pentru locuințe individuale 45	2.4 Pentru locuințe individuale 1.3
UTR 2	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	45	1.2
UTR 3	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	60	1.5
UTR 4	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	45	1.2
UTR 5	Zonă turistică Eforie	P+2 (12,0 m)	45	1.2
		P+5	45% pentru terenuri cu S sub 5000 mp	2,5 pentru terenuri cu S sub 5000 mp
		P+5	30% pentru terenuri cu S peste 5000 mp	1,8 pentru terenuri cu S peste 5000 mp
UTR 6	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism	P+2+3R/M (12,0 m) pentru funcțiuni mixte P+1+M/2R(8,0 m) pentru locuințe	60	1,8
UTR 7	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	45	1.2
UTR 8	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	45	1.2
UTR 9	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	45	1.2
UTR 10	Zonă agrement Faleză			
UTR 10A	Zonă parc terapeutic	P+2	10	0,3
UTR 10B	Zonă băi reci	P	30	0,3
UTR 10C	Zonă agrement/ sport	P+2	30	0,9
UTR 10D	Zonă plajă	P	10	0,1
UTR 10E	Zonă agrement/ sport	P	30	0,3
UTR 10F	Zonă parc terapeutic	P+1	30	0,6
UTR 11	Zonă turistică Grădina Botanică	P+2 (12,0 m)	45	1.2
		P+5	45% pentru terenuri cu S sub 5000 mp	2,5 pentru terenuri cu S sub 5000 mp
		P+5	30% pentru terenuri cu S peste 5000 mp	1,8 pentru terenuri cu S peste 5000 mp
UTR 12	Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii	P+1* (7,0 m)	50	1,0
UTR 13	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	45	1.2
UTR 14	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	45	1.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2017

UTR 15	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	45	1.2
UTR 16	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	45	1.2
UTR 17	Zonă locuințe individuale - Trup 3	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	45	1.2
UTR 18	Zonă locuințe individuale - Trup 2	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	60	1.5
UTR 19	Zonă locuințe individuale (fost Trup 4)	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	45	1.2
UTR 20	Zonă activități productive și depozitare (fost Trup 4)	P+1* (7,0 m)	50	1,0
UTR 21	Zonă locuințe individuale - Trup 5	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	45	1.2
UTR 22	Zonă locuințe individuale - Trup 7	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	45	1.2
UTR 23	Zonă locuințe individuale - Trup 6	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	45	1.2
UTR 24	Trup 10	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	45	1.2
UTR 25	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)	45	1.2
UTR 26	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism- PUZ EFORIE 1	Cf. PUZ	Cf. PUZ	Cf. PUZ
UTR 27	Zonă locuințe și funcțiuni complementare- PUZ EFORIE 2	Cf. PUZ	Cf. PUZ	Cf. PUZ
UTR 28	Zonă comerț/ servicii/turism	P+2 (12,0 m)	45	1.2
		P+5	45% pentru terenuri cu S sub 5000 mp	2,5 pentru terenuri cu S sub 5000 mp
		P+5	30% pentru terenuri cu S peste 5000 mp	1,8 pentru terenuri cu S peste 5000 mp
UTR 29	Zonă agrement	P+6 (21,0m)	80	4,0
UTR 30	Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2	P+1* (7,0 m)	50	1,0
G	Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă	P+1 (7,0 m)	50	1,0
V	Zonă spații verzi publice	P	10	0,1
TDS	Terenuri cu destinație specială	P+1 (7,0 m)	50	1,0

* Cu excepția instalațiilor și construcțiilor tehnologice

Abrevieri: R- Retras/ M- Mansardă

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

PENTRU FUNCȚIUNILE PUBLICE, P.O.T. ȘI C.U.T. SE POT MAJORA ÎN FUNCȚIE DE CERINȚELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA.

II – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ZONA CENTRALĂ

UTR 1

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Fragmentul de zonă centrală prezent în interiorul orașului TECHIRGHIOI este caracterizată de: concentrarea cea mai compactă de clădiri protejate, făcând parte din zona istorică a orașului, concentrarea majorității instituțiilor publice de importanță, oraseneasca, concentrarea celor mai importante spații urbane reprezentative (strazi, piete, scuaruri). Caracteristica de diversitate și lipsa de omogenitate a zonei care uneori devine disfuncție, în același timp a devenit un element de particularitate și de farmec al acestei zone.

Partea din zona centrală care este situată în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte. Această zonă conține două monumente, înscrise în lista monumentelor și importante clădiri destinate funcțiunilor publice, biserici sau foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni, precum și clădiri de locuit.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

În zonele protejate și de protecție ale monumentelor istorice și siturilor arheologice, definite conform studiului istoric, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări) se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate (P.U.D./ P.U.Z.).

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi) și inserarea unor funcțiuni importante ca volum și trafic generat, acestea se pot detalia în baza P.U.D.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale și studii geotehnice detaliate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale și colective,
- construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,
- construcții administrative și birouri,
- construcții financiar bancare,
- construcții de cult, cu excepția cimitirelor,
- construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,
- instituții, servicii și echipamente publice,
- servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,
- construcții învățământ,
- construcții de sănătate,
- construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,
- construcții de turism și agrement, loisir cu excepția bungalou, cabana, camping și sat de vacanță,
- activități productive manufacturiere nepoluante și artizanale în spații cu suprafața construită mai mică de 50 mp,
- parcaje publice subterane, supaterane și multietajate,
- spații publice, pietonale, spații verzi,
- construcții aferente echipamentelor edilitare.
- se admite extinderea vadurilor comerciale și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
- se recomandă o notă de specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații etc.;
- se admite acoperirea cu sticlă a curților închise sau în formă de U, în vederea transformării lor în spații funcționale interioare;

Funcțiuni existente și menținute:

- activități productive în unități dispersate,
- spații verzi,
- construcții aferente echipamentelor tehnico – edilitare
- instituții publice și servicii

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se recomandă ca în cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective, parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public: spații comerciale, expoziționale, etc.,
- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente,
- se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei centrale, cu condiția ca în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei centrale,
- pieteles agroalimentare se amplasează la minim 40 metri față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială,
- pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.
- parterul clădirilor va fi destinat unor spații comerciale, restaurante și servicii accesibile publicului; se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 40 metri și să grupeze cel mult două construcții adiacente.
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive de mari dimensiuni, (altele decât cele permise),
- Activități agrozootehnice,
- Activități de: sport, agrement, loisir, cultură, în spații de mari dimensiuni și care prin traficul generat sau specificul activității pot perturba funcționarea coerentă a zonei centrale (stadioane, parcuri de agrement, circ, sala polivalentă etc.),
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al orașului
- Service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări,
- Unități comerciale: materiale de construcții, piese auto,
- Depozite de orice natură,
- Zone gospodărie comunală: cimitire,
- Activități de comerț, prestări servicii generale în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al orașului.
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se menține parcellarul existent cu următoarele condiții:

- Suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- Front minim la stradă de 8,0 m pentru construcții înșiruite, 10,0 m construcții cuplate și 12,0 m construcții izolate.
- Pentru clădiri cu peste P+2 și până la P+4 niveluri, suprafață minimă parcelă este de 500 mp.
- În zonele în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parcellarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuințe individuale.
- O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele) ;
- Nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol ;
- Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire) ;
- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, consiliul local al orașului, poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament ;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiilor vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzi construcțiile anexă de orice fel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 2 metri față de limita posterioară;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim 3,50 metri;
- se admit distanțe de minim 1,0 metri la construcțiile având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită deci lumină naturală;
- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim 3,5 metri pe una din laturi și minim 1,0 metri pe cealaltă;
- în cazul clădirilor dispuse izolat, se admite dispunerea clădirii la 0,6 m față de limita de proprietate în cazul în care pe latura respectivă clădirea are fațade oarbe și cu condiția respectării unei retrageri de minim 3,5 m pe celalată latură.
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,0 metri.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală
- pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,0 m. se admit balcoane sau bow-windowuri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 m.
- proiecția balcoanelor și bow-windowurilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia. Suprafața fațadei se considera socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă ;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de 6,0 m.;

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, camere) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai scunde, dar nu mai puțin de 3,0 m.;

Pentru loturile cu suprafața mai mare de 500 mp., amplasarea a mai mult de 2 construcții pe aceeași parcelă, se va face numai în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru operațiuni necesitând mai mult de 40 locuri de staționare, cel puțin 60% vor fi realizate în garaj suprateran sau subteran.

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative și de birouri	- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze, - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	specialitate ale administrației publice centrale, - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare, - 1 loc parcare/ 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri.
Construcții financiar-bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și marfuri)	- 1 loc parcare la 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți, - în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public.
Construcții comerciale	- 1 loc parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp, - 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp, - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600-2000 mp (complexuri comerciale), - 1 loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp (complexuri comerciale), - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă, - la acestea se adaugă spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcare destinată clienților.
Construcții de cult	- minim 5 locuri parcare
Construcții culturale	- 1 loc parcare la 50 mp spațiu expunere pentru expoziții, muzee; - 1 loc parcare la 10-20 locuri în sală pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, opera, opereta, de păpuși, săli polivalente.
Construcții învățământ	- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice; - pentru învățământul universitar, funcție de

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	capacitatea construcției, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii de sanatate	- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spital clinic, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban; - 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale. Leagane de copii
Constructii si amenajari sportive; Constructii de turism si agrement	- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive; - 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane penru tir, popicarii; - obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare; - pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane; - pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului. - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare funcție de tipul de clădire și categoria de confort, minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
Constructii de locuinte	- 1 loc parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu; - 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuinte colective.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru structuri de primire turistică se va asigura numărul minim de locuri de parcare după cum urmează:

Structură primire turistică	nr. minim locuri de parcare
Hotel de 5/ 4/ 3/ 2 stele	- Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 20%/ 20% din numărul

Structură primire turistică	nr. minim locuri de parcare
	camerelor ¹
Hoteluri – apartament de 4/ 4/ 3/ 2 stele	- Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 40%/ 30% din numărul camerelor ²
Moteluri de 3/ 2 /1 stele	- Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 100% din numărul camerelor
Hosteluri	- Parcare pentru biciclete
Cabane turistice	- Parcaj la unitățile cu acces auto
Vilele/ Bungalourile	- Parcare auto pentru minim 30% din numărul locurilor de cazare
Pensiuni turistice și agroturistice	- Parcare proprie

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii și înălțimea clădirilor învecinate, cu condiția ca înălțimea maximă la coama/atic să nu depășească distanța între aliniamente.

RH maxim – P+2-4 (15,0 m la cornisă/ atic)

- Pentru locuințe RH maxim- P+2 (10,0 m la cornișă/ atic)
- Pentru alte funcțiuni RH maxim- P+4 (15,0 m la cornisă/ atic)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;

¹ În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%

² În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%

- Construcțiile noi vor trebui – prin proporții și compoziția fațadei – să evidențieze ritmul parcellarului tradițional și să asigure, prin înălțime, forma și dimensiunile golurilor – o continuitate în peisajul străzii.
- Pentru toate construcțiile, fațadele spre curte, spre stradă și spre vecini, vor fi de aceeași calitate arhitecturală ca și fațada principală chiar și atunci când rezultă un calcan.

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

Se recomandă utilizarea unor volumetrii caracteristic dobrogene: volume simple, cu articulări de corpuri în L sau articulări de colț.

- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

Se recomandă utilizarea unor elemente arhitecturale caracteristic dobrogene: goluri în registrii dominanți orizontali etc.

Acoperirea va fi în terasă sau învelitori în 4 ape cu unghiul sub 30 grade (cu excepția calcanelor). Se interzic lucrane, turnuri.

Se recomandă utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan, țiglă ceramică și/ sau imitație (tablă fălțuită/ învelitoare bituminoasă) etc.

Se interzice utilizarea tablei argintii pentru realizarea învelitorilor.

Culoarea învelitoarei va fi în culori naturale (roșiatic, maro roșcat).

- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

Se recomandă utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan etc.

- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

Se recomandă utilizarea finisajelor caracteristic dobrogene: alb, gri deschis, bej/ crem deschis etc.

Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, maro, albastru, verde etc.) pentru finisajul fațadelor. Dosarul de autorizare va conține codurile RAL propuse pentru finisajul fațadelor.

Cromatica va fi cu alb (ab, crem, bej) predominant (70%) și culori în contrast (30% gri, antracit, maro închis- materiale: lemn, piatră, sticlă). Culorile în contrast nu se vor aplica pe tencuiala fațadei.

- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcellarului inițial.

Reguli relative la lucrările de restaurare și de întreținere a clădirilor existente:

Cererea de certificat de urbanism pentru orice modificare, chiar parțială, a unei clădiri, trebuie să fie însoțită de un relevu al clădirii respective în starea în care se găsea la data depunerii cererii, compus din:

- plan de situație al întregii proprietăți;
- plan al fiecărui nivel căruia i se aduc modificări;
- relevu și fotografii a fațadelor, dacă se modifică.

În cazul clădirilor monument sau cu valoare arhitecturală:

Se vor menține sau reface finisajele originale. Acestora nu li se va aduce nici o atingere decât în cazul în care au suferit degradări, și fără ca elementele de profilatură să fie ascunse sau deteriorate, se poate schimba materialul învelitorii pastrandu-se geometria acoperisului. Cercetarea arheologică și de arhitectură va precede orice intervenție în subsolul incintei sau asupra clădirilor anterioare anului 1900. Înlocuirea acoperișurilor tradiționale existente, prin acoperișuri terasă, este interzisă.

Reguli particulare pentru comerț

Cererile de certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului sau (fațada totală a imobilului și a celor alăturate) precum și a situației sale originale. Modificarea vitrinelor este acceptată în special în cazul în care se revine la situația inițială (în cazul clădirilor monument sau cu valoare arhitecturală). Mărimea vitrinei va trebui să respecte ritmul parcellarului tradițional (regruparea mai multor localuri alăturate sub o singură firmă, nu se va putea traduce printr-un singur tip de vitrină), modenatura vitrinelor va trebui să corespundă ritmului de decupare a fiecărui imobil și să respecte structurile lor respective.

Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

Se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcției, cu excepția firmelor în consola amplasate pe o porțiune neutră a fațadei și care nu împiedică perceperea fațadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului Constanta. Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin plantarea unui nou, de talie înaltă.

La realizarea oricaror obiective de investiții/ construcții pe raza orașului Techirghiol se vor respecta prevederile HCL nr152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta.

Procentele prevăzute reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/ beneficiar, suprafața de spațiu verde putând fi repartizată pe:

- suprafața teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente
- suprafața fațadelor construcțiilor
- suprafața teraselor/ acoperișului.

Detinatorii construcțiilor existente vor lua măsuri pentru a asigura suprafețele minime de spații verzi, conform procentelor minime din tabelul următor, respectând prevederile anterioare privind modalitatea de calcul a acestora:

Tip zona funcțională/ construcție	% minim spații verzi
Construcții administrative (sedii de prefectură, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primării, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 50%
Construcții financiar- bancare (sedii de bănci, sedii de societăți de asigurări)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 60%
Construcții comerciale (comert nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piața agroalimentară, comert alimentar, alimentație publică, servicii, autoservice)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 50%
Construcții de cult (lacase de cult, mănăstiri, schituri, cimitire)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 40%
Construcții de cultură (expoziții, muzee, biblioteci cluburi, Sali de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, Sali polivalente)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 30%
Construcții de învățământ (grădinițe, școli, licee, învățământ superior, creșe)	Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă 30%
Construcții și amenajări sportive (complexe sportive, stadioane, Sali de antrenament pentru diferite sporturi, Sali de competiții sportive, patinoare, poligoane de tir, popicării)	Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă 40%
Construcții de turism (hotel, motel, pensiune, vilă, bungalou, cabane, campinguri, sate de vacanță)	Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă 50%
Construcții industriale	Spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de tipul acestora 50%
Blocuri de locuințe	Spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire 30%
Construcții de locuințe unifamiliale	Spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire minim 5 mp/ locuitor
Construcții de sănătate (spital, centre de asistență de specialitate, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice, dispensar și alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), creșe, leagăne de copii)	Aliniamente simple sau duble cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15 mp/ persoană

Documentatiile de urbanism (PUZ, PUD) si Documentatiile tehnice (DTAC+DT) vor mentiona si evidentiile in partile crise si piesele desenate suprafetele de spatii verzi, functie de destinatia si functiunea constructiei/ investitiei, dupa cum urmeaza:

- in memoriu se va descrie in mod obligatoriu spatiul verde, mentionand suprafata ocupata, modul de amenajare (gradina, perdea de protectie, gard viu, etc.), tipurile de plante, arbori, arbusti, pomi fructiferi, etc. existente si/ sau propuse, in functie de amplasament, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat.
- in planul de situatie se va prezenta suprafata ocupata de spatii verzi. In plan se va prezenta modul de amenajare al spatiului verde, cu denumirea plantelor, modul de amenajare si amplasare al acestora (perete de protectie verde, gard viu, amenajare gradina unde sa se regaseasca plante care sa acopere cele 4 anotimpuri), inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat.
- pe fatadele constructiilor se vor evidentiile in mod obligatoriu, suprafetele de spatii verzi (jardiniera/ ghivece) in functie de destinatia constructiei/ investitiei
- se pot amenaja spatii verzi si pe acoperisurile constructiilor, mentionand suprafata ocupata, modul de amenajare si tipurile de plante in functie de destinatia si functiunea constructiei/ investitiei, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat.

Modul de amplasare al plantelor:

- se vor prevedea obligatoriu arbori pe aliniamentul fatadelor principale
- pe laturile expuse preponderent vantului (N/E, S/V) se va realiza un perete de protectie verde, inlocuind a alegere gardul sau dublandu-l spre interior
- in interiorul curtilor se va prevedea o aleta de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri
- pe fatadele cladirilor vor fi amplasate ghivece

Tipurile de plante propuse pentru amenajarea spatiilor verzi in conformitate cu HCL nr152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta sunt detaliate in ANEXA.

Pentru functiunile existente si mentinute până la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurimea;

- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- Se recomandă finisarea soclului cu piatră parentă, sau culori alb, gri deschis, crem/ bej deschis armonizate cu finisajul construcției
- Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor.
- Se interzice utilizarea policarbonatului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

	Tip U.T.R.	RH maxim/ H maxim (metri cornișă/ atic)	POT (% teren)	CUT (mp ADC/ mp teren)
UTR 1	Zonă centrală	P+2- 4 (15,0m) Pentru locuințe individuale P+2 (10,0 m)	80 pentru parcele cu S maxim 1500 mp 50 pentru parcele cu S peste 1500 mp Pentru locuințe individuale 45	2.4 pentru parcele cu S maxim 1500 mp 1.3 pentru parcele cu S peste 1500 mp Pentru locuințe individuale 1.3

Pentru spații verzi: - POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)

- CUT maxim 0.2

Pentru funcțiunile existente: activități productive în unități dispersate, zona transporturi și zona construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare (cu excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice în vigoare, se recomandă:

- POT maxim 50%

- CUT maxim 1,0

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

PENTRU FUNCȚIUNILE PUBLICE, P.O.T. ȘI C.U.T. SE POT MAJORA ÎN FUNCȚIE DE CERINȚELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA.

POL URBAN SECUNDAR- ZONĂ MIXTĂ DE DEZVOLTARE

UTR 6, UTR 26

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele mixte de dezvoltare contin cu precadere locuinte, servicii generale si comerciale, echipamente publice și dotări pentru turism- agrement.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii fata de aliniament, față de limitele laterale si posterioare ale cladirii, amplasarea cladirilor unele față de altele pe parcela, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia in baza P.U.D.

În cadrul zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice se aplica prevederile specifice acestora.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. In zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potential risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza in urma unor planuri urbanistice zonale si studiu geotehnice detaliate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale si colective mici
- constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii
- constructii administrative si birouri
- constructii financiar bancare
- constructii de cult, cu exceptia cimitirelor
- institutii, servicii si echipamente publice
- servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante
- constructii invatamant
- constructii de sanatate
- constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate
- spatii publice, pietonale, spatii verzi
- constructii aferente echipamentelor edilitare
- dotări sportive și de agrement
- dotări turistice și de agrement, inclusiv unități de cazare cu excepția bungalow-uri, sat de vacanță, camping

Funcțiuni existente și menținute:

- activități productive în unități dispersate
- spații verzi
- construcții aferente echipamentelor tehnico - edilitare

UTR 26- conform PUZ

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se recomandă ca în cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective, parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public: spații comerciale, expoziționale, etc.,
- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente,
- se mențin funcțiunile existente cu condiția ca în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei mixte,
- piete agroalimentare se amplasează la minim 40 metri față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială,
- pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.
- parterul clădirilor va fi destinat unor spații comerciale, restaurante și servicii accesibile publicului; se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 40 metri și să grupeze cel mult două construcții adiacente.
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;

UTR 26- conform PUZ

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive de mari dimensiuni, (altele decât cele permise),
- Activități agrozootehnice,
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al orașului
- Service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizari,
- Unități comerciale: materiale de construcții, piese auto,
- Depozite de orice natură,
- Zone gospodărie comunală: cimitire,

- Activități de comerț, prestări servicii generale în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al orașului.
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

UTR 26- conform PUZ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- Front minim la stradă de 8,0 m pentru construcții înșiruite, 10,0 m construcții cuplate și 12,0 m construcții izolate.
- În zonele în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parțelului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuințe individuale.
- O parțelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele) ;
- Nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol ;
- Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire) ;
- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, consiliul local al orașului, poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament ;

UTR 26- conform PUZ

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiilor vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

UTR 26- conform PUZ

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 2 metri față de limita posterioară;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim 3,50 metri;
- se admit distanțe de minim 1,0 metri la construcțiile având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită deci lumină naturală;
- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim 3,5 metri pe una din laturi și minim 1,0 metri pe cealaltă;
- în cazul clădirilor dispuse izolat, se admite dispunerea clădirii la 0,6 m față de limita de proprietate în cazul în care pe latura respectivă clădirea are fațade oarbe și cu condiția respectării unei retrageri de minim 3,5 m pe cealaltă latură.
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,0 metri.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală

- pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,0 m. se admit balcoane sau bow-windowuri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 m.
- proiecția balcoanelor și bow-windowurilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia. Suprafața fațadei se considera socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă ;

UTR 26- conform PUZ

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișe a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de 6,0 m.;

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependențe (casa scării, WC, băi, camere) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai scunde, dar nu mai puțin de 3,0 m.;

Pentru loturile cu suprafața mai mare de 500 mp., amplasarea a mai mult de 2 construcții pe aceeași parcelă, se va face numai în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii.

UTR 26- conform PUZ

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

UTR 26- conform PUZ

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru operațiuni necesitând mai mult de 40 locuri de staționare, cel puțin 60% vor fi realizate în garaj suprateran sau subteran.

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative și de birouri	- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze, - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare, - 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri.
Construcții financiare - bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și marfuri)	- 1 loc parcare la 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți, - în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public.
Construcții comerciale	- 1 loc parcare la 200 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp, - 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 400- 600 mp, - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 600 -2000 mp, - 1 loc de parcare la 40 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp, - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă, - la acestea se adaugă spațiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.
Construcții de cult	- minim 5 locuri parcare
Construcții culturale	- 1 loc parcare la 50 mp spațiu expunere pentru

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2017

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	expoziții, muzee, - 1 loc de parcare la 10-20 locuri în sala pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, opera, operetă, de păpuși, săli polivalente.
Constructii invatamant	- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice, - pentru invatamantul universitar, funcție de capacitatea construcției, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii de sanatate	- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spațiul clinic, spital general, spital de specialitate, asistentă de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban, - 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unități sanitare, creșe și creșe speciale, leagane de copii
Constructii si amenajari sportive; Constructii de turism si agrement	- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, săli de antrenament, săli de competiții sportive, - 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir, popicarii, - obligatoriu un număr de 1-3 locuri pentru autocare, - pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane, - pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului. - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare funcție de tipul de clădire și categoria de confort, minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
Constructii de locuinte	- 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu; - 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuințe colective.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru structuri de primire turistică se va asigura numărul minim de locuri de parcare după cum urmează:

Structură primire turistică	nr. minim locuri de parcare
Hotel de 5/ 4/ 3/ 2 stele	- Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 20%/ 20% din numărul camerelor ³
Hoteluri – apartament de 4/ 4/ 3/ 2 stele	- Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 40%/ 30% din numărul camerelor ⁴
Moteluri de 3/ 2 /1 stele	- Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 100% din numărul camerelor
Hosteluri	- Parcare pentru biciclete
Cabane turistice	- Parcaj la unitățile cu acces auto
Vilele/ Bungalourile	- Parcare auto pentru minim 30% din numărul locurilor de cazare
Pensiuni turistice și agroturistice	- Parcare proprie

Pentru funcțiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii și înălțimea clădirilor învecinate, cu condiția ca înălțimea maximă la coama/atic să nu depășească distanța între aliniamente.

P+2+3R/M (12,0 m la cornisă/ atic) pentru funcțiuni mixte

P+1+M/2R(8,0 m la cornisă/ atic) pentru locuințe

UTR 26- conform PUZ

³ În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%

⁴ În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Construcțiile noi vor trebui – prin proporții și compoziția fațadei – să evidențieze ritmul parcelarului tradițional și să asigure, prin înălțime, forma și dimensiunile golurilor – o continuitate în peisajul străzii.
- Pentru toate construcțiile, fațadele spre curte, spre stradă și spre vecini, vor fi de aceeași calitate arhitecturală ca și fațada principală chiar și atunci când rezultă un calcan.

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

Se recomandă utilizarea unor volumetrii caracteristic dobrogene: volume simple, cu articulări de corpuri în L sau articulări de colț.

- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

Se recomandă utilizarea unor elemente arhitecturale caracteristic dobrogene: goluri în registrii dominanți orizontali etc.

Acoperirea va fi în terasă sau învelitori în 4 ape cu unghiul sub 30 grade (cu excepția calcanelor). Se interzic lucrane, turnuri.

Se recomandă utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan, țiglă ceramică și/ sau imitație (tablă fălțuită/ învelitoare bituminoasă) etc.

Se interzice utilizarea tablei argintii pentru realizarea învelitorilor.

Culoarea învelitoarei va fi în culori naturale (roșiatic, maro roșcat).

- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

Se recomandă utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan etc.

- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

Se recomandă utilizarea finisajelor caracteristic dobrogene: alb, gri deschis, bej/ crem deschis etc.

Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, maro, albastru, verde etc.) pentru finisajul fațadelor. Dosarul de autorizare va conține codurile RAL propuse pentru finisajul fațadelor.

Cromatică va fi cu alb (ab, crem, bej) predominant (70%) și culori în contrast (30% gri, antracit, maro închis- materiale: lemn, piatră, sticlă). Culorile în contrast nu se vor aplica pe tencuiala fațadei.

- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrații grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.

Reguli relative la lucrările de restaurare și de întreținere a clădirilor existente:

Cererea de certificat de urbanism pentru orice modificare, chiar parțială, a unei clădiri, trebuie să fie însoțită de un relevu al clădirii respective în starea în care se găsea la data depunerii cererii, compus din:

- plan de situație al întregii proprietăți;
- plan al fiecărui nivel căruia i se aduc modificări;
- relevu și fotografii a fațadelor, dacă se modifică.

Reguli particulare pentru comerț

Cererile de certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului sau (fațada totală a imobilului și a celor alăturate) precum și a situației sale originale. Mărimea vitrinei va trebui să respecte ritmul parcelarului tradițional (regruparea mai multor localuri alăturate sub o singură firmă, nu se va putea traduce printr-un singur tip de vitrină), modenatura vitrinelor va trebui să corespundă ritmului de decupare a fiecărui imobil și să respecte structurile lor respective.

Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

Se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcției, cu excepția firmelor în consola amplasate pe o porțiune neutră a fațadei și care nu împiedică perceperea fațadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură.

UTR 26- conform PUZ

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

UTR 26- conform PUZ

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjugate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului Constanta. Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin plantarea unui nou, de talie înaltă.

La realizarea oricaror obiective de investiții/ construcții pe raza orașului Techirghiol se vor respecta prevederile HCL nr152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta.

Procentele prevazute reprezinta raportul dintre supraata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, suprafata de spatiu verde putand fi repartizata pe:

- suprafata teren ramasa libera dupa realizarea cosnstructiilor si parcariloraferente
- suprafat fatadelor constructiilor
- suprafata teraselor/ acoperisului.

Detinatorii constructiilor existente vor lua masuri pentru a asigura suprafetele minime de spatii verzi, conform procentelor minimnale din tabelul urmato, respectand prevederile anterioare privind modalitat de calcul a acestora:

Tip zona functionala/ constructie	% minim spatii verzi
Constructii administrative (sedii de prefectura, sedii de servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor si ale altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale, sedii de primarii, sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	spatii verzi cu rol decorativ si de protectie 50%
Constructii financiar- bancare (sedii de banci, sedii de soietati de asigurari)	spatii verzi cu rol decorativ si de protectie 60%
Constructii comerciale (comert nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piata agroalimentara, comert alimentar, alimentatie publica, servicii, autoservice)	spatii verzi cu rol decorativ si de protectie 50%
Constructii de cult (lacase de cult, manastiri, schituri, cimitire)	spatii verzi cu rol decorativ si de protectie 40%
Constructii de cultura (expozitii, muzee, biblitoeci cluburi, Sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, teratre, Sali polivalente)	spatii verzi cu rol decorativ si de protectie 30%
Constructii de invatamant (gradinite, scoli, licee, invatamant superior, crese)	Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 30%
Constructii si amenajari sportive (complexe sportive, stadioane, Sali de antrenament pentru diferite sporturi, Sali de competitii sportive, patinoare, poligoane de tir, popicarii)	Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 40%
Constructii de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalou, cabane, campinguri, sate de vacanta)	Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 50%
Constructii industriale	Spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie in fucntie de tipul acestora 50%
Blocuri de locuinte	Spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire 30%
Constructii de loucinte unifamiliale	Spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire minim 5mp/ locuitor
Constructii de sanatate (spital, centre de asistenta de specialitate, handicapati, recuperare functionale, centre psihiatrice, dispensar si alte	Aliniamente simple sau duble cu rol de protectie si parcuri organiazte cu o suprafat de minim 15 mp/ persoana

untiati (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii), crese, leagan de copii)	
--	--

Documentatiile de urbanism (PUZ, PUD) si Documentatiile tehnice (DTAC+DT) vor mentiona si evidentia in partile crise si piesele desenate suprafetele de spatii verzi, functie de destinatia si functiunea constructiei/ investitie, dupa cum urmeaza:

- in memoriu se va descrie in mod obligatoriu spatiul verde, mentionand suprafata ocupata, modul de amenajare (gradina, perdea de protectie, gard viu, etc.), tipurile de plante, arbori, arbusti, pomi fructiferi, etc. existente si/ sau propuse, in functie de amplasament, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat.

- in planul de situatie se va prezenta suprafata ocupata de spatii verzi. In plan se va prezenta modul de amenajare al spatiului verde, cu denumirea plantelor, modul de amenajare si amplasare al acestora (perete de protectie verde, gard viu, amenajare gradina unde sa se regaseasca plante care sa acopere cele 4 anotimpuri), inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat.

- pe fatadele constructiilor se vor evidentia in mod obligatoriu, suprafetele de spatii verzi (jardiniera/ ghivece) in functie de destinatia constructiei/ investitiei

- se pot amenaja spatii verzi si pe acoperisurile constructiilor, mentionand suprafata ocupata, modul de amenajare si tipurile de plante in functie de destinatia si functiunea constructiei/ investitiei, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat.

Modul de amplasare al plantelor:

- se vor prevedea obligatoriu arbori pe aliniamentul fatadelor principale

- pe laturile expuse preponderent vantului (N/E, S/V) se va realiza un perete de protectie verde, inlocuind a alegere gardul sau dublandu-l spre interior

in interiorul curtilor se va prevedea o aleta de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri

- pe fatadele cladirilor vor fi amplasate ghivece

Tipurile de plante propuse pentru amenajarea spatiilor verzi in conformitate cu HCJ nr152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta sunt detaliate in ANEXA.

Pentru functiunile existente si mentinute până la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- Se recomandă finisarea soclului cu piatră parentă, sau culori alb, gri deschis, crem/ bej deschis armonizate cu finisajul construcției
- Se interzice împrejurirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor
- Se interzice utilizarea polycarbonatului.

UTR 26- conform PUZ

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

	Tip U.T.R.	RH maxim/ H maxim (metri cornișă/ atic)	POT (% teren)	CUT (mp ADC/ mp teren)
UTR 6	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism	P+2+3R/M (12,0 m) pentru funcțiuni mixte P+1+M/2R(8,0 m) pentru locuințe	60	1,8

UTR 26- conform PUZ

Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):

- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

Pentru funcțiunile existente: activități productive în unități dispersate, activități agrozootehnice, zona construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare, terenuri cu destinație specială (cu excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice în vigoare, se recomandă:

- POT maxim 50% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 1,5

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

PENTRU FUNCȚIUNILE PUBLICE, P.O.T. SI C.U.T. SE POT MAJORA ÎN FUNCȚIE DE CERINȚELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA.

ZONE ACTIVITATI PRODUCTIVE

UTR 12, UTR 20, UTR 30

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (proces industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza P.U.D.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale și studii geotehnice detaliate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Activități productive și de depozitare;
- construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;
- construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;
- servicii conexe activităților productive;
- parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- activități transporturi: port, gara, autogara;

- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție.

Funcțiuni existente si mentinute:

- echipamente si servicii publice;
- comerț, servicii;
- locuinte individuale;
- spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare;
- gospodarie comunala.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- este permisa localizarea activitatilor agrozootehnice numai daca nu necesita zone de protectie sanitara care sa incomodeze desfasurarea avtivitatilor adiacente;
- sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înierbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație;
- zonele de protecție necesare se vor asigura în interiorul amplasamentelor

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru activitățile productive manufacturiere si mestesugaresti, se considera construibile parcelele cu minim 1000,0 mp (latura la strada a parcelei minim 15,0 m);
- pentru activitățile productive noi, se considera construibile parcelele cu minim 3000,0 mp (latura la strada a parcelei minim 30,0 m).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, vor fi obligatoriu mai mari de **5,00** metri pe străzi de categoria a III-a și mai mari de **10,0** metri pe străzi de categoria I-a și a II-a;
- în cazul unor noi intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente vor fi de minim 5,00 metri.
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) numai cu acordul proprietarului vecin;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5.00** metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **2.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu condiția accesului utilajelor de stingere a incendiilor, min 3,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **3.5** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- pentru activitățile productive care necesită transportul cu vehicule mari, se vor asigura spații de staționare/ așteptare la accesul în incintă, în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții/reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**.
- **numar minim de locuri de parcare:**

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative si de birouri	- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați si 1 loc suplimentar pentru microbuze; - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor si altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale; - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare; - 1 loc parcare la 10-30 salariați si un spor de 20% pentru invitati pentru sediile de partid, sedii de syndicate,culte,fundatii,organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, sedii de birouri.
Constructii de locuinte	- 1 loc parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu; - 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuinte colective.
Constructii industriale	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru funcțiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maximă la coama/atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente.

	Tip U.T.R.	RH maxim/ H maxim (metri cornișă/ atic)
UTR 12	Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii	P+1* (7,0 m)
UTR 20	Trup 4- Zonă activități productive și depozitare	P+1* (7,0 m)
UTR 30	Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2	P+1* (7,0 m)

*** Cu excepția clădirilor și instalațiilor tehnologice.**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

Se recomandă utilizarea unor volumetrii caracteristic dobrogene: volume simple, cu articulări de corpuri în L sau articulări de colț.

- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor—accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

Se recomandă utilizarea unor elemente arhitecturale caracteristic dobrogene: goluri în registrii dominanți orizontali etc.

Acoperirea va fi în terasă sau învelitori în 4 ape cu unghiul sub 30 grade (cu excepția calcanelor). Se interzic lucrane, turnuri.

Se recomandă utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan, țiglă ceramică și/ sau imitație (tablă fălțuită/ învelitoare bituminoasă) etc.

Se interzice utilizarea tablei argintii pentru realizarea învelitorilor.

Culoarea învelitoarei va fi în culori naturale (roșiatic, maro roșcat).

- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

Se recomandă utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan etc.

- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

Se recomandă utilizarea finisajelor caracteristic dobrogene: alb, gri deschis, bej/ crem deschis etc.

Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, maro, albastru, verde etc.) pentru finisajul fațadelor. Dosarul de autorizare va conține codurile RAL propuse pentru finisajul fațadelor.

Cromatica va fi cu alb (alb, crem, bej) predominant (70%) și culori în contrast (30% gri, antracit, maro închis- materiale: lemn, piatră, sticlă). Culorile în contrast nu se vor aplica pe tencuiala fațadei.

- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- toate construcțiile vor fi racordate la utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, etc.).
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului Constanta. Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin plantarea unui nou, de talie înaltă.

La realizarea oricaror obiective de investiții/ construcții pe raza orașului Techirghiol se vor respecta prevederile HCL nr152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta.

Procentele prevăzute reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/ beneficiar, suprafața de spațiu verde putând fi repartizată pe:

- suprafața teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente
- suprafața fatadelor construcțiilor
- suprafața teraselor/ acoperișului.

Detinatorii construcțiilor existente vor lua măsuri pentru a asigura suprafețele minime de spații verzi, conform procentelor minime din tabelul următor, respectând prevederile anterioare privind modalitatea de calcul a acestora:

Tip zona funcțională/ construcție	% minim spații verzi
Construcții administrative (sedii de prefectură, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primării, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 50%
Construcții financiar- bancare (sedii de bănci, sedii de societăți de asigurări)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 60%
Construcții comerciale (comert nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piața agroalimentară, comert alimentar, alimentație publică, servicii, autoservice)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 50%
Construcții industriale	Spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de tipul acestora 50%

Documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) și Documentațiile tehnice (DTAC+DT) vor menționa și evidenția în planurile de proiect și planurile de amenajare suprafețele de spații verzi, funcția de destinație și funcțiunea construcției/ investiției, după cum urmează:

- în memoriu se va descrie în mod obligatoriu spațiul verde, menționând suprafața ocupată, modul de amenajare (grădina, perdea de protecție, gard viu, etc.), tipurile de plante, arbori, arbuști, pomi fructiferi, etc. existente și/ sau propuse, în funcție de amplasament, inclusiv instalația utilizată pentru întreținerea acestora; se recomandă montarea unor instalații automate pentru irigații.

- în planul de situație se va prezenta suprafața ocupată de spații verzi. În plan se va prezenta modul de amenajare al spațiului verde, cu denumirea plantelor, modul de amenajare și amplasare al acestora (perete de protecție verde, gard viu, amenajare grădina unde să se regăsească plante care să acopere cele 4 anotimpuri), inclusiv instalația utilizată pentru întreținerea acestora; se recomandă montarea unor instalații automate pentru irigații.

- pe fatadele construcțiilor se vor evidenția în mod obligatoriu, suprafețele de spații verzi (jardinieri/ghivece) în funcție de destinația construcției/ investiției

- se pot amenaja spații verzi și pe acoperisurile construcțiilor, menționând suprafața ocupată, modul de amenajare și tipurile de plante în funcție de destinația și funcțiunea construcției/ investiției, inclusiv instalația utilizată pentru întreținerea acestora; se recomandă montarea unor instalații automate pentru irigații.

Modul de amplasare al plantelor:

- se vor prevedea obligatoriu arbori pe aliniamentul fațadelor principale

- pe laturile expuse preponderent vântului (N/E, S/V) se va realiza un perete de protecție verde, înlocuind a alegere gardul sau dublându-l spre interior

în interiorul curților se va prevedea o aletă de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri

- pe fatadele clădirilor vor fi amplasate ghivece

Tipurile de plante propuse pentru amenajarea spațiilor verzi în conformitate cu HCJ nr152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța sunt detaliate în ANEXA.

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim **2.00** metri din care un soclu de maxim **0.60** m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

- Se interzice utilizarea policarbonatului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

	Tip U.T.R.	POT (% teren)	CUT (mp ADC/ mp teren)
UTR 12	Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii	50	1,0
UTR 20	Trup 4- Zonă activități productive și depozitare	50	1,0
UTR 30	Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2	50	1,0

Pentru spatii verzi

- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

Pentru functiunile existente: comert, servicii, zona constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare, (cu exceptia constructiilor si instalatiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice in vigoare, se recomanda:

- POT maxim 50%
- CUT maxim 1,0

In cazul locuintelor individuale:

- POT maxim 45%
- CUT maxim 1.0

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

PENTRU FUNCTIUNILE PUBLICE, P.O.T. SI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCTIE DE CERINTELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA.

ZONE LOCUINȚE INDIVIDUALE

UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 13, UTR 14, UTR 15, UTR 16, UTR 17, UTR 18, UTR 19, UTR 21, UTR 22, UTR 23, UTR 24, UTR 25, UTR 27

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban, diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, servicii turistice;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului: rezultat din evoluția localității în timp, spontan; aparut în urma unor planuri de sistematizare; creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal: diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe); atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon);
- volumetria: regim de construire discontinuu, înălțime mică (P, P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă.
- spațiul liber: continuu sau discontinuu.

(c) vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor;

Prevederile prezentului regulament susțin evoluția orașului, prin:

- menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – parcelare/ reparcelare.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza P.U.D.

În cadrul zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice se aplică prevederile specifice acestora.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, **autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale și studii geotehnice detaliate.**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim **P+1** niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

Funcțiuni existente și menținute:

- activități agrozootehnice;
- activități productive în unități dispersate;
- spații verzi;
- construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare;
- terenuri cu destinație specială;
- instituții și servicii publice;
- comerț, servicii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente;
- se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcțiuni publice/echipamente publice;
- piete agroalimentare se amplasează la minim 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială;
- pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100,00 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă

mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- pensiuni destinate practicării microturismului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- activități agrozootehnice;
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;
- service auto, benzinării, spalatorii auto, vulcanizări;
- unități comerciale: materiale de construcții;
- depozite de orice natură;
- zone gospodărie comună: cimitire;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- pentru parcele cu suprafață mai mare de 1.000 mp sau pentru funcțiuni de importanță municipală/ supramunicipală, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu PUZ pentru întregul UTR;
- în cadrul zonelor cu valoare arhitectural urbanistică, în cazul operațiunilor de comasare/ dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trasaturile parcelarului existent (deschidere la stradă, ritm, etc);
- în zonele cu valoare arhitectural urbanistică, în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuințe individuale.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiilor vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul investițiilor importante ca:

- funcțiune: echipamente publice specifice zonei rezidențiale, parcaje publice supraterrane multietajate,
- suprafața afectată (incluzând construcția și amenajările specifice): mai mare de 500 mp,

regimul de construire se va stabili prin PUD*:

* cu excepția investițiilor pentru care conform legii specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesară elaborare P.U.Z.

- se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- banda de constructibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 2 metri față de limita posterioară;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 3,50 metri;
- se admit distanțe de minim 1,0 metri la construcțiile având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită deci lumină naturală;
- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim 3,5 metri pe una din laturi și minim 1,0 metri pe cealaltă;
- în cazul clădirilor dispuse izolat, se admite dispunerea clădirii la 0,6 m față de limita de proprietate în cazul în care pe latura respectivă clădirea are fațade oarbe și cu condiția respectării unei retrageri de minim 3,5 m pe cealaltă latură.
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,0 metri.

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală
- pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,0 m. se admit balcoane sau bow-windowuri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 m.
- proiecția balcoanelor și bow-windowurilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia. Suprafața fațadei se considera socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă ;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de 6,0 m.;

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, cămări) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai scunde, dar nu mai puțin de 3,0 m.;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru operațiuni necesitând mai mult de 40 locuri de staționare, cel puțin 60% vor fi realizate în garaj supradetron sau subteran.

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii comerciale	- 1 loc parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp, - 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400- 600 mp, - 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600 -2000 mp, - 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp, - pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa, - la acestea se adauga spatiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.
Constructii de cult	- minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	- 1 loc parcare la 50 mp spatiu expunere pentru expozitii, muzee, - 1 loc de parcare la 10-20 locuri in sala pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, tatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente.
Constructii invatamant	- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice, - pentru invatamantul universitar, functie de capacitatea constructiei, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii de sanatate	- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spatiul clinic, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban, - 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale, leagane de copii
Constructii si amenajari sportive; Constructii de turism si agrement	- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive, - 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane penru tir, popicarii, - obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare, - pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	pentru 10-30 persoane, - pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului. - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare funcție de tipul de clădire și categoria de confort, minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
Construcții de locuințe	- 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu; - 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuințe colective.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru structuri de primire turistică se va asigura numărul minim de locuri de parcare după cum urmează:

Structură primire turistică	nr. minim locuri de parcare
Hotel de 5/ 4/ 3/ 2 stele	- Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 20%/ 20% din numărul camerelor ⁵
Hoteluri – apartament de 4/ 4/ 3/ 2 stele	- Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 40%/ 30% din numărul camerelor ⁶
Moteluri de 3/ 2 /1 stele	- Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 100% din numărul camerelor
Hosteluri	- Parcare pentru biciclete
Cabane turistice	- Parcaj la unitățile cu acces auto
Vilele/ Bungalourile	- Parcare auto pentru minim 30% din numărul locurilor de cazare
Pensiuni turistice și agroturistice	- Parcare proprie

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

⁵ În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%

⁶ În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	Tip U.T.R.	RH maxim/ H maxim (metri cornișă/ atic)
UTR 2	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 3	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 4	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 7	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 8	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 9	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 13	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 14	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 15	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 16	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 17	Zonă locuințe individuale - Trup 3	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 18	Zonă locuințe individuale - Trup 2	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 19	Zonă locuințe individuale (fost Trup 4)	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 21	Zonă locuințe individuale - Trup 5	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 22	Zonă locuințe individuale - Trup 7	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 23	Zonă locuințe individuale - Trup 6	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 24	Trup 10	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 25	Zonă locuințe individuale	P+1+M/ 2 retras (8,0 m)
UTR 27	Zonă locuințe și funcțiuni complementare- PUZ EFORIE 2	Cf. PUZ

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Construcțiile noi vor trebui – prin proporții și compoziția fațadei – să evidențieze ritmul parcellarului tradițional și să asigure, prin înălțime, forma și dimensiunile golurilor – o continuitate în peisajul străzii.
- Pentru toate construcțiile, fațadele spre curte, spre stradă și spre vecini, vor fi de aceeași calitate arhitecturală ca și fațada principală chiar și atunci când rezultă un calcan.

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

Se recomandă utilizarea unor volumetrii caracteristic dobrogene: volume simple, cu articulări de corpuri în L sau articulări de colț.

- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

Se recomandă utilizarea unor elemente arhitecturale caracteristic dobrogene: goluri în registrii dominanți orizontali etc.

Acoperirea va fi în terasă sau învelitori în 4 ape cu unghiul sub 30 grade (cu excepția calcanelor). Se interzic lucrane, turnuri.

Se recomandă utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan, țiglă ceramică și/ sau imitație (tablă fălțuită/ învelitoare bituminoasă) etc.

Se interzice utilizarea tablei argintii pentru realizarea învelitorilor.

Culoarea învelitoarei va fi în culori naturale (roșiatic, maro roșcat).

- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

Se recomandă utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan etc.

- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

Se recomandă utilizarea finisajelor caracteristic dobrogene: alb, gri deschis, bej/ crem deschis etc.

Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, maro, albastru, verde etc.) pentru finisajul fațadelor. Dosarul de autorizare va conține codurile RAL propuse pentru finisajul fațadelor.

Cromatica va fi cu alb (alb, crem, bej) predominant (70%) și culori în contrast (30% gri, antracit, maro închis- materiale: lemn, piatră, sticlă). Culorile în contrast nu se vor aplica pe tencuiala fațadei.

- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.

Reguli relative la lucrările de restaurare și de întreținere a clădirilor existente:

Cererea de certificat de urbanism pentru orice modificare, chiar parțială, a unei clădiri, trebuie să fie însoțită de un relevu al clădirii respective în starea în care se găsea la data depunerii cererii, compus din:

- plan de situație al întregii proprietăți;
- plan al fiecărui nivel căruia i se aduc modificări;
- relevu și fotografii a fațadelor, dacă se modifică.

Reguli particulare pentru comerț

Cererea de certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțită de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului sau (fațada totală a imobilului și a celor alăturate) precum și a situației sale originale. Mărimea vitrinei va trebui să respecte ritmul parcelarului tradițional (regruparea mai multor localuri alăturate sub o singură firmă, nu se va putea traduce printr-un singur tip de vitrină), modenatura vitrinelor va trebui să corespundă ritmului de decupare a fiecărui imobil și să respecte structurile lor respective.

Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

Se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcției, cu excepția firmelor în consola amplasate pe o porțiune neutră a fațadei și care nu împiedică perceperea fațadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- rețelele edilitare vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzii cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului Constanta. Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin plantarea unui nou, de talie înaltă.

La realizarea oricaror obiective de investitii/ constructii pe raza orasului Techirghiol se vor respecta prevederile HCJ nr152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Procentele prevazute reprezinta raportul dintre supraata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, suprafata de spatiu verde putand fi repartizata pe:

- suprafata teren ramasa libera dupa realizarea cosntructiilor si parcariloraferente
- suprafat fatadelor constructiilor
- suprafata teraselor/ acoperisului.

Detinatorii constructiilor existente vor lua masuri pentru a asigura suprafetele minime de spatii verzi, conform procentelor minimnale din tabelul urmato, respectand prevederile anterioare privind modalitat de calcul a acestora:

Tip zona functionala/ constructie	% minim spatii verzi
Constructii comerciale (comert nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piata agroalimentara, comert alimentar, alimentatie publica, servicii, autoservice)	spatii verzi cu rol decorativ si de protectie 50%
Constructii de cult (lacase de cult, manastiri, schituri, cimitire)	spatii verzi cu rol decorativ si de protectie 40%
Constructii de cultura (expoizitii, muzee, biblioteci cluburi, Sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, teratre, Sali polivalente)	spatii verzi cu rol decorativ si de protectie 30%
Constructii de invatamant (gradinite, scoli, licee, invatamant superior, crese)	Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 30%
Constructii si amenajari sportive (complexe sportive, stadioane, Sali de antrenament pentru diferite sporturi, Sali de competitii sportive, patinoare, poligoane de tir, popicarii)	Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 40%
Constructii de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalou, cabane, campinguri, sate de vacanta)	Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 50%
Blocuri de locuinte	Spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire 30%
Constructii de locuinte unifamiliale	Spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire minim 5mp/ locuitor
Constructii de sanatate (spital, centre de asistenta de specialitate, handicapati, recuperare functionale, centre psihiatrice, dispensar si alte untiati (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii), crese, leagan de copii)	Aliniamente simple sau duble cu rol de protectie si parcuri organiazte cu o suprafat de minim 15 mp/ persoana

Documentatiile de urbanism (PUZ, PUD) si Documentatiile tehnice (DTAC+DT) vor mentiona si evidentia in partile crise si piesele desenate suprafetele de spatii verzi, functie de destinatia si functiunea constructiei/ investitie, dupa cum urmeaza:

- in memoriu se va descrie in mod obligatoriu spatiul verde, mentionanad suprafata ocupata, modul de amenajare (gradina, perdea de protetie, gard viu, etc.), tipurile de plante, arbori, arbusti, pomi

fructiferi, etc. existente si/ sau propuse, in functie de amplasament, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat.

- in planul de situatie se va prezenta suprafata ocupata de spatii verzi. In plan se va prezenta modul de amenajare al spatiului verde, cu denumirea plantelor, modul de amenajare si amplasare al acestora (perete de protectie verde, gard viu, amenajare gradina unde sa se regaseasca plante care sa acopere cele 4 anotimpuri), inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat.

- pe fatadele constructiilor se vor evidenta in mod obligatoriu, suprafetele de spatii verzi (jardinieri/ ghivece) in functie de destinatia constructiei/ investitiei

- se pot amenaja spatii verzi si pe acoperisurile constructiilor, mentionand suprafata ocupata, modul de amenajare si tipurile de plante in functie de destinatia si functiunea constructiei/ investitiei, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat.

Modul de amplasare al plantelor:

- se vor prevedea obligatoriu arbori pe aliniamentul fatadelor principale

- pe laturile expuse preponderent vantului (N/E, S/V) se va realiza un perete de protectie verde, inlocuind a alegere gardul sau dublandu-l spre interior

in interiorul curtilor se va prevedea o aleta de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri

- pe fatadele cladirilor vor fi amplasate ghivece

Tipurile de plante propuse pentru amenajarea spatiilor verzi in conformitate cu HCJ nr152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta sunt detaliate in ANEXA.

Pentru functiunile existente si mentinute până la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- Se recomandă finisarea soclului cu piatră parentă, sau culori alb, gri deschis, crem/ bej deschis armonizate cu finisajul construcției
- Se interzice împrejurirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor
- Se interzice utilizarea policarbonatului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

	Tip U.T.R.	POT (% teren)	CUT (mp ADC/ mp teren)
UTR 2	Zonă locuințe individuale	45	1.2
UTR 3	Zonă locuințe individuale	60	1.5
UTR 4	Zonă locuințe individuale	45	1.2
UTR 7	Zonă locuințe individuale	45	1.2
UTR 8	Zonă locuințe individuale	45	1.2
UTR 9	Zonă locuințe individuale	45	1.2
UTR 13	Zonă locuințe individuale	45	1.2
UTR 14	Zonă locuințe individuale	45	1.2
UTR 15	Zonă locuințe individuale	45	1.2
UTR 16	Zonă locuințe individuale	45	1.2
UTR 17	Zonă locuințe individuale - Trup 3	45	1.2
UTR 18	Zonă locuințe individuale - Trup 2	60	1.5
UTR 19	Zonă locuințe individuale (fost Trup 4)	45	1.2
UTR 21	Zonă locuințe individuale - Trup 5	45	1.2
UTR 22	Zonă locuințe individuale - Trup 7	45	1.2
UTR 23	Zonă locuințe individuale - Trup 6	45	1.2
UTR 24	Trup 10	45	1.2
UTR 25	Zonă locuințe individuale	45	1.2
UTR 27	Zonă locuințe și funcțiuni complementare- PUZ EFORIE 2	Cf. PUZ	Cf. PUZ

Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):

- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)

- CUT maxim 0.2

Pentru funcțiunile existente: activități productive în unități dispersate, activități agrozootehnice, zona construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinație specială (cu excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT, PUD) sau conform normelor tehnice în vigoare, se recomandă:

- POT maxim 50%

- CUT maxim 1,0

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

PENTRU FUNCȚIUNILE PUBLICE, P.O.T. ȘI C.U.T. SE POT MAJORA ÎN FUNCȚIE DE CERINȚELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA.

ZONE SI POLI DE AGREMENT

UTR 5, UTR 10, UTR 11, UTR 28, UTR 29

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Polii si zonele de agrement contin principalele dotari orășenești de agrement, loisir, sportive, turistice si de petrecere a timpului liber si sunt configurati în corelatie cu strategia de dezvoltare spatiala a orașului Techirghiol și obiectivele de dezvoltare turistică.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale si posterioare ale clădirii, amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia in baza P.U.D.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potential risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale si studii geotehnice detaliate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

UTR 5

- Locuințe individuale și colective
- Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism
- constructii administrative si de birouri;
- constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, piete agroalimentare;
- constructii de cultura;
- institutii, servicii si echipamente publice;
- servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto;
- constructii si amenajari sportive;
- constructii de agrement, loisir ;
- constructii de turism si agrement, loisir ;
- cazinouri, jocuri de noroc ;
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;
- spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor edilitare.

Funcțiuni existente si mentinute:

- spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare.

UTR 10,11

- Locuințe individuale și colective
- Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism
- constructii comerciale destinate alimentației publice, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, piete agroalimentare;
- constructii de cultura;
- institutii, servicii si echipamente publice;
- constructii si amenajari sportive, inclusiv terenuri de sport
- constructii de agrement, loisir ;
- constructii de turism si agrement, loisir ; construcții de sănătate și balneo- climaterice, inclusiv ștranduri, bazine, piscine
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;
- spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se recomanda ca in cazul constructiilor amplasate pe arterele principale (categoria a I-a si a II-a), parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public: spatii comerciale, expozitionale, etc. se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlate cladiri existente;
- se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR 5- Se interzic urmatoarele:

- Activitati productive;
- Activitati agrozootehnice;
- Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;
- Service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari;
- Unitati comerciale- materiale de constructii si piete agroalimentare;
- Depozite de orice natura;
- Zone gospodarie comunala, cimitire;
- Orice fel de lucrări definitive în zonele rezervate pentru amenajare parcuri/ spații verzi;
- Orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluare vizuală.

UTR 10, UTR 11- Se interzic următoarele:

- Locuințe
- Locuințe de vacanță, pensiuni și vile
- Unități de cazare turistică
- Activități productive;
- Activități agrozootehnice;
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;
- Service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari;
- Unități comerciale- materiale de construcții și piete agroalimentare;
- Depozite de orice natură;
- Zone gospodărie comună, cimitire;
- Orice fel de lucrări definitive în zonele rezervate pentru amenajare parcuri, spații verzi;
- Orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluare vizuală.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- pentru parcele cu suprafața mai mare de 5.000 mp și funcțiuni de importanță municipală/ supramunicipală, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu PUZ pentru întregul UTR.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR 5- Conform prevederilor PUZ

- Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m,
- în situațiile în care terenul este situat pe o stradă unde există un regim de aliniere variat, acesta se va detalia prin PUD.
- - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul investițiilor importante ca:

- funcțiune: construcții administrative și birouri, construcții comerciale, construcții și amenajări sportive, construcții turism și agrement, cazinouri, parcaje publice supraterane etajate,
- volum: înălțimea mai mare de P+5,

- suprafața afectată (incluzând construcție și amenajările specifice): mai mare de 500 mp,

regimul de construire se va stabili prin PUD*;

** cu excepția investițiilor pentru care conform legislației specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesară elaborare P.U.Z.*

- regimul de construire este discontinuu;
 - UTR 5- conform PUZ
-
- se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
 - banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară;
 - în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri;
 - se admit distanțe de minim 1,0 metri la construcțiile având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită deci lumină naturală;
 - în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim 3,5 metri pe una din laturi (dar nu mai puțin de ½ din înălțime) și minim 1,0 metri pe cealaltă;
 - în cazul clădirilor dispuse izolat, se admite dispunerea clădirii la 0,6 m față de limita de proprietate în cazul în care pe latura respectivă clădirea are fațade oarbe și cu condiția respectării unei retrageri de minim 3,5 m pe cealaltă latură.
 - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
 - clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.
 - se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
 - balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală
 - pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,0 m. se admit balcoane sau bow-windowuri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 m.
 - proiecția balcoanelor și bow-windowurilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia. Suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă ;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

UTR 5- Conform PUZ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișe a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de 6,0 m.;

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependențe (casa scării, WC, băi, camere) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai scunde, dar nu mai puțin de 3,0 m.;

Pentru loturile cu suprafața mai mare de 500 mp., amplasarea a mai mult de 2 construcții pe aceeași parcelă, se va face numai în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru operațiuni necesitând mai mult de 40 locuri de staționare, cel puțin 60% vor fi realizate în garaj suprateran sau subteran.

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative și de birouri	- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze, - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2017

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	specialitate ale administrației publice centrale, - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare, - 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri.
Construcții financiar - bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și marfuri)	- 1 loc parcare la 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți, - în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public.
Construcții comerciale	- 1 loc parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp, - 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 mp, - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600 -2000 mp, - 1 loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp, - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă, - la acestea se adaugă spațiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.
Construcții de cult	- minim 5 locuri parcare
Construcții culturale	- 1 loc parcare la 50 mp spațiu expunere pentru expoziții, muzee, - 1 loc de parcare la 10-20 locuri în sală pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, săli polivalente.
Construcții învățământ	- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice, - pentru învățământul universitar, funcție de capacitatea construcției, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții de sănătate	- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spațiul clinic, spital general, spital de

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban, - 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale, leagane de copii
Constructii si amenajari sportive; Constructii de turism si agrement	- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive, - 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane penru tir, popicarii, - obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare, - pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane, - pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului. - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare funcție de tipul de clădire și categoria de confort, minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
Constructii de locuinte	- 1 loc parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu; - 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuinte colective.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru structuri de primire turistică se va asigura numărul minim de locuri de parcare după cum urmează:

Structură primire turistică	nr. minim locuri de parcare
Hotel de 5/ 4/ 3/ 2 stele	- Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 20%/ 20% din numărul camerelor ⁷
Hoteluri – apartament de 4/ 4/ 3/ 2 stele	- Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 40%/ 30% din numărul camerelor ⁸

⁷ În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%

Structură primire turistică	nr. minim locuri de parcare
Moteluri de 3/ 2 /1 stele	- Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 100% din numărul camerelor
Hosteluri	- Parcare pentru biciclete
Cabane turistice	- Parcaj la unitățile cu acces auto
Vilele/ Bungalourile	- Parcare auto pentru minim 30% din numărul locurilor de cazare
Pensiuni turistice și agroturistice	- Parcare proprie

Pentru funcțiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	Tip U.T.R.	RH maxim/ H maxim (metri cornișă/ atic)
UTR 5	Zonă turistică Eforie	P+2 (12,0 m)
		P+5
		P+5
UTR 10	Zonă agrement Faleză	
UTR 10A	Zonă parc terapeutic	P+2
UTR 10B	Zonă băi reci	P
UTR 10C	Zonă agrement/ sport	P+2
UTR 10D	Zonă plajă	P
UTR 10E	Zonă agrement/ sport	P
UTR 10F	Zonă parc terapeutic	P+1
UTR 11	Zonă turistică Grădina Botanică	P+2 (12,0 m)
		P+5
		P+5
UTR 27	Zonă locuințe și funcțiuni complementare- PUZ EFORIE 2	Cf. PUZ
UTR 28	Zonă comerț/ servicii/turism	P+2 (12,0 m)
		P+5
		P+5
UTR 29	Zonă agrement	P+6 (21,0m)

⁸ În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%

UTR 30	Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2	P+1* (7,0 m)
--------	---	--------------

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Construcțiile noi vor trebui – prin proporții și compoziția fațadei – să evidențieze ritmul parcellarului tradițional și să asigure, prin înălțime, forma și dimensiunile golurilor – o continuitate în peisajul străzii.
- Pentru toate construcțiile, fațadele spre curte, spre stradă și spre vecini, vor fi de aceeași calitate arhitecturală ca și fațada principală chiar și atunci când rezultă un calcan.

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

Se recomandă utilizarea unor volumetrii caracteristic dobrogene: volume simple, cu articulări de corpuri în L sau articulări de colț.

- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

Se recomandă utilizarea unor elemente arhitecturale caracteristic dobrogene: goluri în registrii dominanți orizontali etc.

Acoperirea va fi în terasă sau învelitori în 4 ape cu unghiul sub 30 grade (cu excepția calcanelor). Se interzic lucrane, turnuri.

Se recomandă utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan, țiglă ceramică și/ sau imitație (tablă fălțuită/ învelitoare bituminoasă) etc.

Se interzice utilizarea tablei argintii pentru realizarea învelitorilor.

Culoarea învelitoarei va fi în culori naturale (roșiatic, maro roșcat).

- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

Se recomandă utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan etc.

- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

Se recomandă utilizarea finisajelor caracteristic dobrogene: alb, gri deschis, bej/ crem deschis etc.

Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, maro, albastru, verde etc.) pentru finisajul fațadelor. Dosarul de autorizare va conține codurile RAL propuse pentru finisajul fațadelor.

Cromatică va fi cu alb (alb, crem, bej) predominant (70%) și culori în contrast (30% gri, antracit, maro închis- materiale: lemn, piatră, sticlă). Culorile în contrast nu se vor aplica pe tencuiala fațadei.

- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parțelului inițial.

Reguli relative la lucrările de restaurare și de întreținere a clădirilor existente:

Cererea de certificat de urbanism pentru orice modificare, chiar parțială, a unei clădiri, trebuie să fie însoțită de un relevu al clădirii respective în starea în care se găsea la data depunerii cererii, compus din:

- plan de situație al întregii proprietăți;
- plan al fiecărui nivel căruia i se aduc modificări;
- relevu și fotografii a fațadelor, dacă se modifică.

Reguli particulare pentru comerț

Cererea de certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțită de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului sau (fațada totală a imobilului și a celor alăturate) precum și a situației sale originale. Mărimea vitrinei va trebui să respecte ritmul parțelului tradițional (regruparea mai multor localuri alăturate sub o singură firmă, nu se va putea traduce printr-un singur tip de vitrină), modenatura vitrinelor va trebui să corespundă ritmului de decupare a fiecărui imobil și să respecte structurile lor respective.

Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

Se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcției, cu excepția firmelor în consola amplasate pe o porțiune neutră a fațadei și care nu împiedică perceperea fațadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;

- toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea antenelor de telefonie mobilă pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului Constanta. Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin plantarea unui nou, de talie înaltă.

La realizarea oricăror obiective de investiții/ construcții pe raza orașului Techirghiol se vor respecta prevederile HCL nr152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta.

Procentele prevăzute reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/ beneficiar, suprafața de spațiu verde putând fi repartizată pe:

- suprafața teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente
- suprafața fatadelor construcțiilor
- suprafața teraselor/ acoperisului.

Detinatorii construcțiilor existente vor lua măsuri pentru a asigura suprafețele minime de spații verzi, conform procentelor minime din tabelul următor, respectând prevederile anterioare privind modalitatea de calcul a acestora:

Tip zona funcțională/ construcție	% minim spații verzi
Construcții administrative (sedii de prefectură, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primării,	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 50%

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2017

sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	
Constructii financiar- bancare (sedii de banci, sedii de societati de asigurari)	spatii verzi cu rol decorativ si de protectie 60%
Constructii comerciale (comert nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piata agroalimentara, comert alimentar, alimentatie publica, servicii, autoservice)	spatii verzi cu rol decorativ si de protectie 50%
Constructii de cult (lacase de cult, manastiri, schituri, cimitire)	spatii verzi cu rol decorativ si de protectie 40%
Constructii de cultura (expoizitii, muzee, biblioteci cluburi, Sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, teratre, Sali polivalente)	spatii verzi cu rol decorativ si de protectie 30%
Constructii de invatamant (gradinite, scoli, licee, invatamant superior, crese)	Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 30%
Constructii si amenajari sportive (complexe sportive, stadioane, Sali de antrenament pentru diferite sporturi, Sali de competitii sportive, patinoare, poligoane de tir, popicarii)	Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 40%
Constructii de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalou, cabane, campinguri, sate de vacanta)	Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 50%
Blocuri de locuinte	Spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire 30%
Constructii de locuinte unifamiliale	Spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire minim 5mp/ locuitor
Constructii de sanatate (spital, centre de asistenta de specialitate, handicapati, recuperare functionale, centre psihiatrice, dispensar si alte unitati (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii), crese, leagan de copii)	Aliniamente simple sau duble cu rol de protectie si parcuri organizate cu o suprafata de minim 15 mp/ persoana

Documentatiile de urbanism (PUZ, PUD) si Documentatiile tehnice (DTAC+DT) vor mentiona si evidenta in partile crise si piesele desenate suprafetele de spatii verzi, functie de destinatia si functiunea constructiei/ investitiei, dupa cum urmeaza:

- in memoriu se va descrie in mod obligatoriu spatiul verde, mentionand suprafata ocupata, modul de amenajare (gradina, perdea de protectie, gard viu, etc.), tipurile de plante, arbori, arbusti, pomi fructiferi, etc. existente si/ sau propuse, in functie de amplasament, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat.

- in planul de situatie se va prezenta suprafata ocupata de spatii verzi. In plan se va prezenta modul de amenajare al spatiului verde, cu denumirea plantelor, modul de amenajare si amplasare al acestora (perete de protectie verde, gard viu, amenajare gradina unde sa se regaseasca plante care sa acopere cele 4 anotimpuri), inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat.

- pe fatadele constructiilor se vor evidenta in mod obligatoriu, suprafetele de spatii verzi (jardiniere/ ghivece) in functie de destinatia constructiei/ investitiei

- se pot amenaja spații verzi și pe acoperisurile construcțiilor, menționând suprafața ocupată, modul de amenajare și tipurile de plante în funcție de destinația și funcțiunea construcției/ investiției, inclusiv instalația utilizată pentru întreținerea acestora; se recomandă montarea unor instalații automate pentru irigații.

Modul de amplasare al plantelor:

- se vor prevedea obligatoriu arbori pe aliniamentul fațadelor principale

- pe laturile expuse preponderent vântului (N/E, S/V) se va realiza un perete de protecție verde, înlocuind a alegere gardul sau dublându-l spre interior

în interiorul curților se va prevedea o aletă de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri

- pe fațadele clădirilor vor fi amplasate ghivece

Tipurile de plante propuse pentru amenajarea spațiilor verzi în conformitate cu HCL nr152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța sunt detaliate în ANEXA.

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- Se recomandă finisarea soclului cu piatră pătată, sau culori alb, gri deschis, crem/ bej deschis armonizate cu finisajul construcției
- Se interzice împrejurirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor
- Se interzice utilizarea policarbonatului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

	Tip U.T.R.	POT (% teren)	CUT (mp ADC/ mp teren)
UTR 5	Zonă turistică Eforie	45	1.2
		45% pentru terenuri cu S sub 5000 mp	2,5 pentru terenuri cu S sub 5000 mp
		30% pentru terenuri cu S peste 5000 mp	1,8 pentru terenuri cu S peste 5000 mp
UTR 10	Zonă agrement Faleză		
UTR 10A	Zonă parc terapeutic	10	0,3
UTR 10B	Zonă băi reci	30	0,3
UTR 10C	Zonă agrement/ sport	30	0,9
UTR 10D	Zonă plajă	10	0,1
UTR 10E	Zonă agrement/ sport	30	0,3
UTR 10F	Zonă parc terapeutic	30	0,6
UTR 11	Zonă turistică Grădina Botanică	45	1.2
		45% pentru terenuri cu S sub 5000 mp	2,5 pentru terenuri cu S sub 5000 mp
		30% pentru terenuri cu S peste 5000 mp	1,8 pentru terenuri cu S peste 5000 mp
UTR 28	Zonă comerț/ servicii/turism	45	1.2
		45% pentru terenuri cu S sub 5000 mp	2,5 pentru terenuri cu S sub 5000 mp
		30% pentru terenuri cu S peste 5000 mp	1,8 pentru terenuri cu S peste 5000 mp
UTR 29	Zonă agrement	80	4,0
UTR 30	Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2	50	1,0

Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):

- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

Pentru funcțiunile existente: activități productive în unități dispersate, zona transporturi și zona construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinație specială (cu excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice în vigoare, se recomandă:

- POT maxim 50%
- CUT maxim 1,0

Pentru construcțiile și amenajările sportive (complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive, patinoare artificiale, popicarii), P.O.T. va fi:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

PENTRU FUNCȚIUNILE PUBLICE, P.O.T. ȘI C.U.T. SE POT MAJORA ÎN FUNCȚIE DE CERINȚELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA.

G - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ – CIMITIRE ȘI CLĂDIRI ANEXĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale: cimitire și servicii de salubritate.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția cimitirelor, etc.) se face pe baza documentației de urbanism aprobate conform legii.

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu *H.G. nr. 162/2002 privind depozitarea deșeurilor*.

În zonele protejate și/sau de protecție ale monumentelor istorice se vor aplica prevederile și reglementările specifice acestor zone.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.

În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor planuri urbanistice zonale și studii geotehnice detaliate.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- cimitire și clădiri anexă:
 - capelă mortuară;
 - mausoleu, osuar;
 - circulații carosabile;
 - parcaje;
 - circulații pietonale;
 - plantații;
 - pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de **50.0** metri;
- se va asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la Art.1 și Art.2
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLELE 4 - 7 : fără precizări

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală a cimitirului;
- accesul la capela mortuara se va asigura printr-o circulație de minim 3.5 metri

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
- număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii de cult	minim 5 locuri parcare

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

H max= P+1 (7 metri la cornișă/ atic)

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

Se recomandă utilizarea unor volumetrii caracteristic dobrogene: volume simple, cu articulări de corpuri în L sau articulări de colț.

- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

Se recomandă utilizarea unor elemente arhitecturale caracteristic dobrogene: goluri în registrii dominanți orizontali etc.

Acoperirea va fi în terasă sau învelitori în 4 ape cu unghiul sub 30 grade (cu excepția calcanelor). Se interzic lucrane, turnuri.

Se recomandă utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan, țiglă ceramică și/ sau imitație (tablă fălțuită/ învelitoare bituminoasă) etc.

Se interzice utilizarea tablei argintii pentru realizarea învelitorilor.

Culoarea învelitoarei va fi în culori naturale (roșiatic, maro roșcat).

- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

Se recomandă utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan etc.

- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

Se recomandă utilizarea finisajelor caracteristic dobrogene: alb, gri deschis, bej/ crem deschis etc.

Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, maro, albastru, verde etc.) pentru finisajul fațadelor. Dosarul de autorizare va conține codurile RAL propuse pentru finisajul fațadelor.

Cromatica va fi cu alb (alb, crem, bej) predominant (70%) și culori în contrast (30% gri, antracit, maro închis- materiale: lemn, piatră, sticlă). Culorile în contrast nu se vor aplica pe tencuiala fațadei.

- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.
- **în cazul cimitirelor se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.**
- **pentru capelele mortuare, suprafața construită nu va depăși 300,0 mp.**

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- în cazul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile;
- se va asigura depozitarea corespunzătoare a deșeurilor; se interzice depozitarea întâmplătoare a deșeurilor.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime;
- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului Constanta. Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin plantarea unui nou, de talie înaltă.
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului;
- **se vor asigura alei între morminte de minim 0,30 metri și alei între sirurile de morminte de minim 1,0 metri**

La realizarea oricaror obiective de investitii/ constructii pe raza orasului Techirghiol se vor respecta prevederile HCJ nr152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Procentele prevazute reprezinta raportul dintre supraata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, suprafata de spatiu verde putand fi repartizata pe:

- suprafata teren ramasa libera dupa realizarea cosntructiilor si parcariloraferente
- suprafat fatadelor constructiilor
- suprafata teraselor/ acoperisului.

Detinatorii constructiilor existente vor lua masuri pentru a asigura suprafetele minime de spatii verzi, conform procentelor minimnale din tabelul urmato, respectand prevederile anterioare privind modalitat de calcul a acestora:

Tip zona functionala/ constructie	% minim spatii verzi
Constructii de cult (lacase de cult, manastiri, schituri, cimitire)	spatii verzi cu rol decorativ si de protectie 40%

Documentatiile de urbanism (PUZ, PUD) si Documentatiile tehnice (DTAC+DT) vor mentiona si evidentia in partile crise si piesele desenate suprafetele de spatii verzi, functie de destinatia si functiunea constructiei/ investitie, dupa cum urmeaza:

- in memoriu se va descrie in mod obligatoriu spatiul verde, mentionanad suprafata ocupata, modul de amenajare (gradina, perdea de protectie, gard viu, etc.), tipurile de plante, arbori, arbusti, pomi fructiferi, etc. existente si/ sau propuse, in functie de amplasament, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat.

- in planul de situatie se va prezenta suprafata ocupata de spatii verzi. In plan se va prezenta modul de amenajare al spatiului verde, cu denumirea plantelor, modul de amenajare si amplasare al acestora (perete de protectie verde, gard viu, amenajare gradina unde sa se regaseasca plante care sa acopere cele 4 anotimpuri), inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat.

- pe fatadele cosntructiilor se vor evidentia in mod obligatoriu, suprafetele de spatii verzi (jardiniere/ ghivece) in functie de destinatia constructiei/ investitiei

- se pot amenaja spatii verzi si pe acoperisurile constructiilor, mentionanad suprafata ocupata, modul de amenajare si tipurile de plante in functie de destintia si functiunea constructiei/ investitiei, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat.

Modul de amplasare al plantelor:

- se vor preveea obligatoriu arbori pe aliniamentul fatadelor principale

- pe laturile expuse preponderent vantului (N/E, S/V) se va realiza un perete de protectie verde, inlocuind a alegere gardul sau dublandu-l spre interior

in interiorul curtilor se va prevedea o aleta de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri

- pe fatadele cladirilor vor fi amplasate ghivece

Tipurile de plante propuse pentru amenajarea spatiilor verzi in conformitate cu HCJ nr152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta sunt detaliate in ANEXA.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2,00** metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.
- Se interzice utilizarea policarbonatului.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

POT max= 5% - pentru capele mortuare; CUT max= 0.1

POT max= %- pentru birouri, clădiri administrative; ; CUT max= 1,0

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde toate categoriile de spații plantate publice și de protecție.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Sunt permise spații plantate publice și dotări aferente: circulații pietonale și ocazional carosabile, alimentație publică, dotări culturale, grupuri sanitare, locuri de joacă etc.
- În cazul plantațiilor de protecție sunt permise numai plantatii de protectie si circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise. Intervenițiile în cadrul zonei se realizează numai în conformitate cu acordul detinatorului dotarii care a generat stabilirea zonei de protecție.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- fara obiect

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II -CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLELE 4 – 9

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).

ARTICOLELE 10 – 12

- fara obiect

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului Constanta. Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin plantarea unuia nou, de talie înaltă.

La realizarea oricaror obiective de investitii/ constructii pe raza orasului Techirghiol se vor respecta prevederile HCJ nr152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Documentatiile de urbanism (PUZ, PUD) si Documentatiile tehnice (DTAC+DT) vor mentiona si evidenta in partile crise si piesele desenate suprafetele de spatii verzi, functie de destinatia si functiunea constructiei/ investitie, dupa cum urmeaza:

- in memoriu se va descrie in mod obligatoriu spatiul verde, mentionand suprafata ocupata, modul de amenajare (gradina, perdea de protectie, gard viu, etc.), tipurile de plante, arbori, arbusti, pomi fructiferi, etc. existente si/ sau propuse, in functie de amplasament, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat.
- in planul de situatie se va prezenta suprafata ocupata de spatii verzi. In plan se va prezenta modul de amenajare al spatiului verde, cu denumirea plantelor, modul de amenajare si amplasare al acestora (perete de protectie verde, gard viu, amenajare gradina unde sa se regaseasca plante care sa acopere cele 4 anotimpuri), inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat.
- pe fatadele constructiilor se vor evidenta in mod obligatoriu, suprafetele de spatii verzi (jardinieri/ ghivece) in functie de destinatia constructiei/ investitiei
- se pot amenaja spatii verzi si pe acoperisurile constructiilor, mentionand suprafata ocupata, modul de amenajare si tipurile de plante in functie de destinatia si functiunea constructiei/ investitiei, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat.

Modul de amplasare al plantelor:

- se vor prevedea obligatoriu arbori pe aliniamentul fatadelor principale
- pe laturile expuse preponderent vantului (N/E, S/V) se va realiza un perete de protectie verde, inlocuind a alegere gardul sau dublandu-l spre interior
- in interiorul curtilor se va prevedea o aleta de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri
- pe fatadele cladirilor vor fi amplasate ghivece

Tipurile de plante propuse pentru amenajarea spatiilor verzi in conformitate cu HCJ nr152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta sunt detaliate in ANEXA.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- daca nu exista alte precizari conform solicitarii programului, fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.
- Se interzice utilizarea policarbonatului.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

POT 10%, CUT 0,1

TDS – ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, etc., la delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările existente în prezent.

Zonele cu destinație specială nu se supun reglementarilor aferente U.T.R.-urilor în care sunt incluse. În caz de schimbare a destinației terenurilor, construirea se va face în baza unui Plan Urbanistic Zonal.

Autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu *Ordinul MLP, MI, MAN, SRI nr. 4221/1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.*

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de maxim 0,60 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

ARTICOLELE 1-14

- fără precizări

Regim maxim de înălțime P+1 sau conform normelor specifice.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim conform normelor specifice – se recomandă maxim 50 %.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT conform normelor specifice – se recomandă maxim 1,0 mp ADC / mp. teren

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a orașului în corelare cu orașele și comunele limitrofe.

ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE.

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al orașului se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA CAILOR DE COMUNICATIE

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se recomandă rezervarea unei fâșii de **50,00 m** (zona cu interdicție temporară de construcție), până la materializarea lucrărilor propuse.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
- Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc.
- Spații verzi amenajate;
- Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc.)
- Parcaje (inclusiv parări de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc.);

- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații sau construcții de acest gen;

Lucrările, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- Executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen) și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale care au caracter de urgență se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare.

Amplasarea lucrărilor de artă - poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tunele, se va face astfel încât să se evite:

- Modificarea dinamicii scurgerii apelor
- Întreruperea scurgerii apelor subterane

Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin **10,00 m** de cea mai apropiată locuință.

Autorizarea construirii construcțiilor aferente căilor de comunicație și a echipamentelor aferente va ține cont de zonele protejate și zona de protecție a monumentelor istorice instituite în vederea asigurării conservării integrate a monumentului istoric și a cadrului sau construit sau natural; zona de protecție este suprafață de jur împrejurul monumentului istoric (delimitată cu 100 m în localități urbane, 200m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară).

Se vor lua măsurile de protecție necesare sau se va executa descărcarea de sarcină arheologică, în cazul în care traseul autostrăzii afectează situri arheologice existente sau posibile.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de **50,00 m** de marginea îmbrăcămintei asfaltice.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:

- depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
- amenajări de șantier abandonate
- platforme cu suprafețe deteriorate
- construcții degradate
- terenuri lipsite de vegetație
- gropi de acumulare a apelor meteorice
- depozite de deșeuri etc.

Se interzice:

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/ explozie.

RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE
--

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale orașului;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al orașului Techirghiol se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

În cazul siturilor arheologice, până la delimitarea zonei de protecție se instituie o zonă de protecție conform Legii nr. 422/2001, de 500 m în extravilan, măsurată de la limita exterioară.

În cazul amplasării de surse de energie regenerabile (Ex: panouri solare, turbine eoliene, etc.) se va realiza P.U.Z. (fundamentat de studiu de peisaj).

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul nr. 119/2014 al Ministrului Sănătății privind aprobarea Normelor de igienă și sanitate publică privind mediul de viață al populației, stabilește:

➤ **Cap. II Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților**

- Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
- Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
- Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.

➤ **Cap. IV Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice**

- Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate;
- Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă;
- Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate;
- În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protejare a mediului și sanitației;
- Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de: **5 m (min) - 15 m (max) pentru LEA 110 kV.**

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate S.C. ELECTRICA FURNIZARE S.A;

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele specifice precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - *Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;*
- PE 104/93 - *Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;*
- PE 106/95 - *Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;*
- PE 107/89 - *Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;*
- PE 125/89 - *Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;*
- ILI - Ip 5 - *ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;*
- STAS 8591/1 - 91 - *Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpături;*
- ID 17 - 86 - *Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;*
- PE 122 - 82 - *Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;*
- PE 123 - 78 - *Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.*

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- | | |
|--|-------------|
| ● depozite carburanți și stații PECO | 60 m |
| | |
| ● instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală
de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile | 55 m |

- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare:

centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, ecartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri:	
• naționale	52 m
• județene	50 m
• municipale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc	12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc	15 m;
- față de marginea drumului carosabile	8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0

Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

- autostrăzi - 50 m.;
 - drumuri naționale - 22 m.;
 - drumuri județene - 20 m.;
 - drumuri comunale - 18 m.;
-

ZONE DE PROTECTIE SANITARA conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete:	50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete:	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete:	50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete:	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete:	200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:	500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete:	50 m
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete:	500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale:	1.000 m
- Ferme de ovine, caprine:	100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete:	100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete:	200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete:	500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete:	1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:	1.500 m

- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete:	100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:	200 m
- Ferme și crescătorii de struți:	500 m
- Ferme și crescătorii de melci:	50 m
- Spitale, clinici veterinare:	30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale:	100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare:	100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor:	500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:	300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale:	500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine:	1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:	1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor)	200 m
- Stații de epurare a apelor uzate:	300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate):	100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale:	300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor:	300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor:	500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:	1.000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase:	500 m
- Crematorii umane:	1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate:	200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane:	500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport:	50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne:	50 m
- Parcuri eoliene:	1.000 m
- Parcuri fotovoltaice:	500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie:	200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie)	50 m
- Rampe de transfer deșeuri	200 m.

ANEXA 2

LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE conform Legii nr.107/1996 legea apelor, cu modificările și completările ulterioare

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa :

Latimea cursului de apa (m)	sub 10	10-50	peste 51
Latimea zonei de protectie (m)	5	15	20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3	5

Cursuri de apa indiguite (m) toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50 m

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafata, 5 m la care se adauga zona de protectie stabilita in conformitate cu art. 5.

c) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare:

- intre Nivelul Normal de Retentie si cota coronamentului.

d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor: 4 m spre interiorul incintei.

e) Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie hidrotehnică: 3 m.

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje:

Latimea zonei de protectie (m)

- baraje de pamant, anrocamente, beton sau alte materiale : 20 m in jurul acestora

- instalatii de determinare automata a calitatii apei, constructii si instalatii hidrometrice : 2 m in jurul acestora

- borne de microtriangulatie, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de masurarea debitelor : 1 m in jurul acestora

g) lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători : 1,5 m în jurul acestora.

NOTA:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apa, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Nota: Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

ANEXA 3

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism. Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- H.G. nr. 857/2011 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele din domeniul sanatații publice.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 46/2008 – Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 – legea apelor
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 255/2010 pentru exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a – Zone Protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- H G R nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor

- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecției civile.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 3/2011 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-lp-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.

- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelilor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICH-MIp - Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare;
- LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural
- HGR nr. 31/ 1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.
- Ordin Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului 13N/1999 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General” indicativ GP038/99
- Ordin Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului 21N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „ Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM-007-2000
- Ordonanta de urgenta nr 12/ 1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane, cu nodificarile ulterioare
- Ordinul MT nr. 158/ 1996 privind emiterea acordurilor Ministerului transporturilor la docuemntatiilor tehnico- economice ale investitiilor sau la docuemntatiile tehnice de sistematizare pentru terti

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.

- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-lp-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-lp-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICH-MIp - Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

ANEXA 4

**DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ORAȘULUI
TECHIRGHIOI**

- **Aprobare** - opțiunea forului deliberativ al autoritatilor competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentatiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.
 - **Avizare** - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiză soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentatiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.
 - **Indicatori urbanistici** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:
 - **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;
 - **procent de ocupare a terenului (POT)** - 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, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
- Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:
- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale construcțiilor noi;
 - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții.
- **Interdicție de construire (non aedificandi)** - regula urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.
 - **Parcelare** - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.
 - **Peisaj** - desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populație, cu valoare remarcabilă prin caracterul său de unicatitate și coerență, rezultat al acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani, cuprinzând zone naturale sau/si construite având valoare particulară în materie de arhitectură și

patrimoniu ori fiind marturii ale modurilor de viață, de locuire, de activitate sau ale tradițiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale.

- **Teritoriu intravilan** - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza executia de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)

- **Unitate teritorială de referință (UTR)** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar

- **Zona funcțională** - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și 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.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

- **Zona 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 servituti de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.

- **Zona de risc natural** - areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

- **Zona protejată** - 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, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate, înălțime și volumetrie.

- **Zona protejată** - zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protecție prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituti de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, înpremuiri, mobilier urban, amenajări și plantatii și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.

Tipuri de activitati/constructii in conformitate cu H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism

Constructii administrative: sediul Parlamentului, sediul Presedintiei, sediul Guvernului, sediul Curtii Supreme de Justitie, sediul Curtii Constitutionale, sediul Consiliului Legislativ, sedii de ministere, sedii de prefecturi, sedii de servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor si ale altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale, sedii de primarii, sedii de partid - sediul central, filiale, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri, etc.

Constructii financiar-bancare: sediul Bancii Nationale a Romaniei - sediul central, sedii de banci - sediul central, filiale, sedii de societati de asigurari (de bunuri, de persoane), burse de valori si marfuri.

Constructii comerciale: comert nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piata agroalimentara, comert alimentar, alimentatie publica, servicii, autoservice.

Constructii de cult : lacase de cult, manastiri, schituri, cimitire.

Constructii de cultura: expozitii, muzee, biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente, circ.

Constructii de invatamant: Invatamant prescolar (gradinite), scoli primare, scoli gimnaziale, licee, scoli postliceale, scoli profesionale, invatamant superior.

Constructii de sanatate: spital clinic universitar, spital general (judetean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare), asistenta de specialitate (boli cronice, handicapati, recuperare functionale, centre psihiatrice), dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultatii/zi], dispensar urban (cu 2-4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie), dispensar rural (cu 2-4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie), alte unitati (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii), crese si crese speciale pentru copii (cu 1, 2 ... , n grupe), leagan de copii

Constructii si amenajari sportive: complexuri sportive, stadioane, sali de antrenament pentru diferite sporturi, Sali de competitii sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale, poligoane pentru tir, popicarii

Constructii de agreement : locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri

Constructii de turism : Hotel *---*****, Hotel-apartament *---*****, Motel *---**, Vile **---*****, Bungalouri *---***, Cabane categoria *---***, Campinguri *---*****, Sate de vacanta **---***,

Constructii de locuinte

ANEXA 5

TIPURI DE PLANTE, FLORI, ARBORI, ARBUSTI PROPUSE PENTRU AMENAJAREA SPATIILOR VERZI PE TERITROIUL ADMINISTRATIV AL JUDEȚULUI CONSTANȚA

**TIPURI DE PLANTE, FLORI, ARBORI, ARBUSTI, POMI FRUCTIFERI, ETC.,
PROPUSE PENTRU AMENAJAREA SPĂȚIILOR VERZI PE TERITORIUL
ADMINISTRATIV AL JUDEȚULUI CONSTANȚA**

Spațiile verzi pot fi amenajate în funcție de amplasament și de specificul investiției cu următoarele tipuri de plante, arbori, arbuști, pomi fructiferi, după cum urmează:

ARBORI ORNAMENTALI GRUPA FOIOASE		
Nr. crt.	DENUMIREA SPECIEI	SPECIFICATII
1	Acer platanoides / paltin de camp	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
2	Acer palmatum / artar japonez	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, decorativ prin frunzele de culoare rosie
3	Acer campestre / jugastru	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
4	Acer campestre „red shine”, / jugastru, rosu	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, decorativ prin frunze de culoare rosie
5	Acer negundo / artar american	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
6	Acer tataricum / artar tatarasc	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
7	Aesculus hypocastanum / castan salbatic	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, face inflorescente mari la sfarsitul primaverii inceputul verii
8	Albizia julibrissim , / arborele de matase	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, infloreste pe tot parcursul verii
9	Betula ermanii / mestecan	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
10	Betula pendula youngii / mestecan pendul	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, decorativ prin forma pendula si scoarta alba.
11	Betula alba / mestecan	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
12	Betula pendula verucosa/ mestecan	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
13	Castanea sativa / castan comestibil sau castan dulce	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, infloreste in iunie-iulie, florile sunt parfumate fructele sunt comestibile
14	Catalpa bignonioides/ catalpa	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, are inflorescente foarte mari deosebite, infloreste in iunie-iulie
15	Carpinus sp./ carpen	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2017

16	<i>Cercis siliquastrum</i> / arborele lui Iuda	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, face flori roz liliachii ce infloresc in aprilie-mai
17	<i>Celtis australis</i> / sambovina	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
18	<i>Fagus sylvatica</i> / fag de padure	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
19	<i>Fagus sylvatica rubra</i> / fag de padure rosu	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, decorativ prin frunzele de culoare rosie
20	<i>Fraxinus excelsa</i> , „globosum” / frasin	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
21	<i>Fraxinus excelsa</i> , „pendula” / frasin	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, decorativ prin portul pendul
22	<i>Ginkgo biloba</i> / ginkgo	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, frunze specifice cu 2 lobi, infloreste vara iunie -aug
23	<i>Ginkgo biloba</i> „Pendula” / ginkgo	
24	<i>Ginkgo biloba</i> „Tubifolia” / ginkgo	
25	<i>Liriodendron tulipifera</i> / arborele lealea	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, are flori mari tip lalea ce infloresc in luna mai-iunie
26	<i>Liquidambar styraciflua</i> / liquidamber	se planteaza toamna sau primavara, decorativ prin forma frunzelor si culoarea acestora care devine rosie spre toamna.
27	<i>Liquidambar styr.</i> Worplesdon	
28	<i>Magnolia grandiflora</i> / magnolie cu frunze persistente	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, frunzele raman verzi peste iarna, florile sunt foarte mari, foarte parfumate, infloreste vara.
29	<i>Magnolia kobus</i> / magnolie	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, decoreaza prin florile mari intens colorate ce infloresc in luna aprilie
30	<i>Magnolia soulangiana</i> / magnolie	
31	<i>Malus baccata</i> , „gracilis” / mar ornamental	varietati de mar decorativ, se planteaza toamna sau primavara,
32	<i>Malus red sentinel</i> / mar ornamental	
33	<i>Morus pendula</i> / dud pendul	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
34	<i>Morus nigra</i> / dud negru	
35	<i>Platanus acerifolia</i> / platan	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
36	<i>Prunus laur.</i> „Mañõ, Novita, Zabeliana” / prun ornamental	varietati de prun decorativ, se planteaza toamna sau primavara,
37	<i>Prunus serotina</i> / prun ornamental rosu	
38	<i>Prunus cerasifera</i> / prun ornamental rosu	varietati decorative prin frunzisul de culoare rosie de diferite nuante
39	<i>Prunus virginiana schubert</i> / prun ornamental rosu	
40	<i>Pyrus salicifolia</i> , „pendula” / par ornamental	varietati de par decorativ, se planteaza toamna sau primavara, infloreste primavara
41	<i>Robinia pseudacacia</i> / salcam alb	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, florile sunt parfumate, albe si rosii, infloreste in mai-iunie
42	<i>Robinia hispida rosea</i> / salcam rosu	
43	<i>Salix babylonica</i> / salcie	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, decorative prin port, infloresc primavara foarte devreme formand amenti
44	<i>Salix integra</i> , „Hakuro Nishiki” / salcie japoneza	
45	<i>Salix caprea</i> / salcie plangatoare	
47	<i>Sophora japonica</i> / salcam japonez pendul	se planteaza toamna sau primavara, decorativ prin port

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2017

48	Tilia platyphyllos, tomentosa, cordata./ tei cu frunza mare, tei argintiu, tei cu frunza mica	diferite varietati, infloresc in luna iulie iar florile sunt puternic parfumate, plantarea se face primavara sau toamna.
49	Ulmus carp., „Wredei”	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
50	Quercus cerris / cer	diferite varietati
51	Quercus pedunculiflora / stejar brumariu	diferite varietati
52	Quercus rubra / stejar rosu american	diferite varietati
53	Cytisus preacox/ salcam galben	diferite varietati, infloresc in luna iulie iar florile sunt puternic parfumate, plantarea se face primavara sau toamna.
54	Cytisus decumbens / salcam galben	

ARBORI ORNAMENTALI GRUPA CONIFERE

Nr crt	DENUMIREA SPECIEI	SPECIFICATII
1	Abies alba / brad	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
2	Abies concolor/ brad argintiu	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
3	Abies concolor „Compacta” brad argintiu	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
4	Abies concolor „violacea”/ brad argintiu	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
5	Abies koreana/ brad corean	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
6	Abies nordmanniana brad de Caucaz	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
7	Abies nordmanniana „Pendula” / brad de Caucaz pendul	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi, decorativ prin forma pendula
8	Abies lasiocarpa „Arizonica”/ brad de Arizona	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi, persistente
9	Abies pinsapo „Aurea”/brad de Spania, auriu	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi-aurii
10	Abies pinsapo „Glauca”/brad de Spania albastrii	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
11	Cedrus deodara, pendula / Cedru de Himalaya	diferite varietati, specii cu frunze persistente, pendul
12	Cedrus atlantica / cedru libanez	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
13	Larix kaempferi/ larice	diferite varietati, specii cu frunze cazatoare
14	Picea abies/ molid	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
15	Picea pungens glauca / molid argintiu	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
16	Picea Omorika / molid sarbesc	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
17	Picea pungens molid argintiu	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
18	Picea sitchensis/ molid de Alaska	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
19	Picea englemanni / molid de Arizona	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
21	Pinus sylvestris/ pin de padure	diferite varietati, specii cu frunze persistente, ace mari dispuse in grupuri, scoarta roscat caramizie
22	Pinus banksiana / pin	diferite varietati, specii cu frunze persistente, ace mari dispuse in grupuri,
23	Pinus zembra /zambrou	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
24	Pinus contorta/ pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
25	Pinus densiflora/pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2017

26	Pinus leucodermis / pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
27	Pinus mugo- pin de munte	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
28	Pinus nigra / pin negru	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
29	Pinus ponderosa / pin galben	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
30	Pinus parviflora / pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
31	Pinus pumila / pin de munte	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
32	Pinus strobus. pin neted	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
33	Pinus thunbergii / pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
34	Pinus uncinata / pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
35	Pinus pinea / pin	diferite varietati,
36	Pseudotsuga menziesii glauca / duglas	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente, crestere rapida
37	Taxodium distichum / chiparos de balta	diferite varietati, specii cu frunze cazatoare
38	Taxus baccata / tisa	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente, crestere rapida
39	Taxus media / tisa	
40	Taxus cuspidata / tisa japoneza	
ARBUSTI ORNAMENTALI GRUPA FOIOASE		
Nr ort	DENUMIREA SPECIEI	SPECIFICATII
1	Azalee- azalee de gradina	toate varietatile si culorile, infloresc abundent in diferite culori in mai-iunie
2	Berberis atropurpureum / dracila	diferite varietati, , frunze decorative de culoare rosie
3	Berberis thun.,„gold" / dracila	diferite varietati, , frunze decorative de culoare rosie
4	Berberis thun.,„rose glow" / dracila	diferite varietati, , frunze decorative de culoare rosie
5	Berberis thun.,„atropurpurea nana" / dracila	diferite varietati, , frunze decorative de culoare rosie
6	Buxus sempervirens / buxus sau cimisir	diferite varietati, forme si dimensiuni, frunze persistente, ,poate fi tuns sub diferite forme si utilizat si pentru garduri vii.
7	Cotoneaster horizontalis, dameri	diferite varietati, decorative prin port tarator si fructele de culoare rosie care se formeaza toamna
8	Campsis grandiflora / trompetica	planta urcatoare cu foarte multe flori in forma de trompeta, de culoare rosie, galbena sau portocalie, infloreste in iulie -august
9	Campsis rad.,„ Flamenco" / trompetica	
10	Clematis„Piilu" / clematita	planta urcatoare cu foarte multe flori de culoare alb, roz, mov, infloreste pe tot cursul verii
11	Clematis„Multi blue" / clematita	
12	Cornus alba „Aurea" / corn alb	diferite varietati, decoreaza prin lastarii de culoare deschisa
13	Cornus sanguinea / corn rosu	diferite varietati, decoreaza prin lastarii de culoare rosietica

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2017

14	Chaenomeles japonica / gutui japonez	diferite varietati, infloreste deosebit primavara cand formeaza flori cu diferite nuante de rosu
17	Elaeagnus pungens „Maculata” / salcioara	arbust decorativ, cu frunze variegat cu verde si galben
18	Euonimus fortunei	arbust decorativ, cu frunze verzi persistente, se preteaza la tuns, poate fi folosit la garduri vii.
19	Euonimus aurea	arbust decorativ, cu frunze persistente variegat cu verde si galben, se preteaza la tuns, poate fi folosit la garduri vii.
20	Forsythia interm. „Komson, Golden Bels” / ploaie de aur	deosebit de decorativa prin abundenta de flori galben intens, infloreste in martie -aprilie.
21	Forsythia interm. „Golddrausch, Weekend” / ploaie de aur	
22	Forsythia suspensa / ploaie de aur	
23	Hibiscus syriacus / zamosita	infloreste toata vara, are flori albe, roz, mov, poate fi folosit ca specie pentru gard viu.
24	Hibiscus x' Resi ' / zamosita	
25	Ilex aquifolium „Alaska” / ilex	arbust cu frunze persistente, decorativ prin port, frunze, fructe de culoare alb sau rosu intens ce se formeaza toamna.
26	Ilex aquifolium „Argenteomarginata” / ilex	
27	Ilex aquifolium „Aureomarginata” / ilex	
28	Ilex crenata „Fastigiata” / ilex	
29	Ilex meserveae „blue” / ilex	
30	Ilex aquifolium / ilex	
31	Ilex castaneifolia / ilex	
32	Kerria japonica „Golden Guinea”	arbust cu flori galbene batute ce infloreste in aprilie - iunie
33	Kerria japonica „Pleniflora”	
34	Ligustrum oval. „Argenteum” / lemn cainesc	arbust utilizat la gardurile vii., se preteaza la tuns
35	Lonicera nitida / caprifoi	planta urcatoare cu flori puternic parfumate ce infloreste toata vara
36	Lonicera pil. „Mossgreen” / caprifoi	
37	Lonicera japonica „Red World” / caprifoi	
38	Osmanthus het. „Goshiki”	frunze persistente, flori mici albe, galbene, portocalii, infloreste la sfarsitul verii -toamna
39	Philadelphus „Virginal” / iasomie	arbust cu flori puternic parfumate de culoare alba ce infloreste in mai-iunie
40	Pyracantha cocc. „Red Column”	arbust decorativ prin port, frunze, fructe de culoare alb sau rosu intens ce apar toamna
41	Pyracantha coccinea / piracanta	
42	Photinia sp / photinia	arbust cu frunze persistente ce devin rosii toamna, poate avea diferite varietati si forme
43	Rosa (trandafiri)	toate varietatile, culorile si formele, infloresc vara pana spre toamna
44	Rhododendron sp	toate varietatile si culorile, gama mare de culori, infloreste in luna mai
45	Spireea van houttei / coronita miresei	infloreste bogat la sfarsitul lunii aprilie, florile sunt albe grupate in inflorescente.
46	Syringa : vulgaris, microphylla, etc / liliac	flori parfumate diferite culori, infloreste primavara
47	Tamarix sp / catina rosie	flori in forma de puf , roz, infloreste in mai-iunie
48	Viburnum tinus / soc	flori parfumate diferite culori, infloreste primavara
49	Viburnum plicatum / soc	
50	Viburnum opulus / soc	
51	Wisteria sinensis / glicina mov	flori parfumate mov, roz sau albe, infloreste primavara, se gaseste sub diferite forme

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2017

52	Weigela : florida, piccolo, floribunda	flori diferite culori, infloreste vara
53	Mahonia aq., „Apollo”	florile sunt galbene, infloreste in mai-iunie
54	Mahonia media, „Winter Sun”	
ARBUSTI ORNAMENTALI GRUPA CONIFERE		
Nr ert	DENUMIREA SPECIEI	SPECIFICATII
38	Cupressocyparis Leylandii / Chiparos	frunze persistente
39	Cupressus Arizona / Cupresus	diferite varietati, frunze persistente, verzi in tot timpul anului, se preteaza la tuns , la garduri vii
40	Chamaecyparis erecta viridis Chiparos de California	diferite varietati, frunze persistente, verzi in tot timpul anului, se preteaza la tuns , la garduri vii
41	Chamaecyparis elwodii / chiparos	diferite varietati, frunze persistente, verzi in tot timpul anului, se preteaza la tuns , la garduri vii
42	Chamaecyparis globosa / chiparos	diferite varietati, frunze persistente, verzi in tot timpul anului, se preteaza la tuns , la garduri vii
43	Chamaecyparis Lawsoniana chiparos	diferite varietati, frunze persistente, verzi in tot timpul anului, se preteaza la tuns , la garduri vii
51	Cryptomeria japonica	„Vilmorin Gold, Wilmoriana” „ Wilmoriana”
56	Chamaecyparis sp / chiparos	diferite varietati, frunze persistente, verzi in tot timpul anului, se preteaza la tuns , la garduri vii
57	Chamaecyparis obtusa / chiparos	diferite varietati, frunze persistente, verzi in tot timpul anului, se preteaza la tuns , la garduri vii
58	Chamaecyparis pis.	„Nana”, „Baby Blue” „Filifera Aurea” diferite varietati, frunze persistente, verzi in tot timpul anului, se preteaza la tuns , la garduri vii
86	Juniperus horizontalis- ienupar tarator	. Green carpet”, Gold Cone” „Oblonga Pendula”, Pfitzeriana”, Pfitzeriana Aurea” „Plumosa Aurea”. Decorativ perin port tarator, frunze persistente tot timpul anului
87	Juniperus virginiana / ienupar de Virginia	diferite varietati Decorativ perin port tarator, frunze persistente tot timpul anului
88	Juniperus virg. Blue arow / ienupar	
89	Juniperus conferta, „blue” / ienupar	
90	Juniperus squam. Meyeri / ienupar	
91	Juniperus chin. Obelisk. / ienupar	
92	Juniperus hibernica / ienupar	
161	Thuja occ. Smaragd / tuia	diferite dimensiuni si varietati, conifer cu frunze persistente, se preteaza pantru garduri vii.
162	Thuja plicata / tuia	diferite dimensiuni si varietati, conifer cu frunze persistente, se preteaza pantru garduri vii.
163	Thuya occ. Globosa / tuia	diferite dimensiuni si varietati, conifer cu frunze persistente, se preteaza pantru garduri vii.
164	Thuya occ.: Danica, Danica Aurea / tuia	diferite dimensiuni si varietati, conifer cu frunze persistente cu nuante aurii, se preteaza pantru garduri vii.
165	Thuya occ. Rheingold” / tuia	diferite dimensiuni si varietati, conifer cu frunze persistente cu nuante aurii, se preteaza pantru garduri vii.

166	Thuja occ. Brabant" / tuia	
167	Thuja occ. Golden Globe" / tuia	
168	Thuja occ. Tiny Tim" / tuia	
169	Thuja aurea (pyramidalis, globosa) / tuia	conifer cu frunze aurii, persistente
GRUPA POMI FRUCTIFERI SI VITA DE VIE		
Nr crt	DENUMIREA SPECIEI	SPECIFICATII
1	MALUS DOMESTICA - MAR	toate soiurile
2	PIRUS SATIVA - PAR	toate soiurile
3	CYDONIA OBLONGA - GUTUI	toate soiurile
4	CERASSUS AVIUM CIREȘ	toate soiurile
5	PRUNUS CERASUS VISIN	toate soiurile
6	ARMENIACA VULGARIS CAIS	toate soiurile
7	PRUNUS PERSICA PIERȘIC	toate soiurile
8	FICUS CARICA SMOKIN	toate soiurile
9	PRUNUS DOMESTICA PRUN	toate soiurile
10	VITIS VINIFERA VITA DE VIE	toate soiurile
11	ACTINIDIA VULGARIS KIWI	toate soiurile
12	AMIGDALUS COMMUNIS MIGDAL	toate soiurile
13	CASTANEA SATIVA CASTAN COMESTIBIL	toate soiurile
14	CORYLUS AVELANA ALUN	toate soiurile
15	JUGLANS REGIA NUC	toate soiurile
GRUPA FLORILOR anuale, bienale si perene		
Nr crt	DENUMIREA SPECIEI	SPECIFICATII
1	Aucuba japonica Aucuba	flori perene decorative prin frunze
2	Hydrangea macr / hortensie	flori perene ce infloresc in iulie, paleta mare de culori
3	Hydrangea pan. Pink Lady " / hortensie	flori perene ce infloresc in iulie, alb, roz, mov, etc.
4	Hypericum „Hidcote" / sunatoare	AROMATICE
5	Mentha piperita / menta	
6	Lavandula / lavanda	
7	Ocimum basilicum / busuioc	
8	Satureja hortensis / cimbru	
9	Hypericum moserianum	
10	Viola tricolor / panseluta	Flori etapa I, infloresc primavara devreme, paleta bogata de culori
11	Bellis perrenis, / bumbisori, banutei	
12	Myosotis alpestris / Nu ma uita	
13	Primula sp / primula	
14	Tagetes sp. / craite	
15	Begonia semperflorens / Begonie	
16	Petunia grandiflora + petunia hybrida	
17	Surfinia sp petunie curgatoare	varietati curgatoare si semicurgatoare, varietate mare de culori si dimensiuni
18	Pelargonium sp muscata	
19	Geranium sp. Muscata curgatoare	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2017

20	Fucsia sp. Cercelul	
21	Salvia splendens salvie	
22	Ageratum mexicanum Pufuleți	
23	Celosia cristata / creasta cocosului	
24	Coleus blumei / urzica decorativa	
25	Cineraria maritima cinerarie	
26	Portulaca grandiflora floare de piatra	Flori etapa II, infloresc tot timpul verii din mai pana in octombrie, paleta bogata de culori si varietati.
27	Dahlia chinensis dalie	
28	Verbena sp. Verbena	
29	Gazania sp / gazanie	
30	Callistephus chinensis ochiul boului	
31	Antyrrhinum majus gura leului	
32	Impatiens balsamina balsamina	
33	Nicotiana glauca / regina noptii	Flori parfumate ce se deschid noaptea
34	Lilium candidum crin	plante perene, puternic parfumate
35	Paeonia officinalis	
36	Chrysanthemum	plante perene de toamna diferite specii
37	Trandafiri arbusti si cataratori	
38	Catina alba	