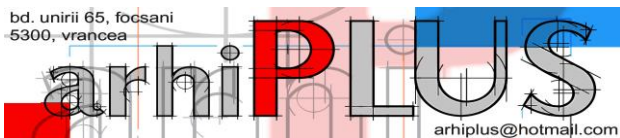


bd. unirii 65, focsani  
5300, vrancea



focsani b-dul unirii, nr.65,tel.fax :0237/222383, e-mail :arhiplus.focsani@gmail.com



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUG oras TECHIRGHIOI

## CAPITOLUL I

### CONSIDERENTE GENERALE, DIVIZAREA TERITORIULUI

**PRESCRIPTII GENERALE-** Acest regulament local de urbanism (RLU), se aproba prin Hotarirea Consiliului Local al orasului Techirgiol, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate al Administratiei Publice Locale, impreuna cu Planul Urbanistic General.

#### 1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism, aferent Planului General de Urbanism al orasului Techirgiol a fost elaborat având la baza legislația specifică în vigoare precum și Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G.R 525/1996 republicată la 27.11.2002.

- Regulamentul local de urbanism cuprinde principiile urbanistice prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor în acord cu prevederile legale.
- Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.
- Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

#### 1.2. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic General, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localitatii.

Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor de pe teritoriul administrativ al orasului Techirghiol: localitatea de reședință - trupuri reglementate.

Intravilanul, aprobat conform legii și figurat în planșele de reglementări a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

### 1.3. CORELARE CU ALTE DOCUMENTATII

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii respectiv Planurile de amenajare a teritoriului național (PATN) și prevederile Regulamentului General de Urbanism (RGU).

Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate sau în curs de aprobare.

### 1.4. CONDITII DE APLICARE

- Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.
- Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. 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, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.
- În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat și adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii, regulamente care vor respecta prevederile RLU aferente PUG în ceea ce privește indicatorii principali de urbanism, respectiv regimul de înălțime, coeficientul de utilizare al terenului, funcțiunile admise și regimul de construire.
- Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

### 1.5. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

**1.5.1.** Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

**1.5.2.** Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- conditii de fundare dificile care justifica 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 oraşului într-o zonă de interes maxim sau condiţionată de existenţa pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuie menţinute;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului ;

**1.5.3.** În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condiţiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiţii o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă cererea în mod justificat;
- b) să solicite elaborarea unui plan urbanistic zonal numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de către structura specializată condusă de arhitectul-şef şi aprobat de către primarul oraşului Techirghiol, prin care se stabilesc teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal, categoria/categoriile funcţională/funcţionale a/ale dezvoltării şi eventualele servituţi, reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;
- c) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

**1.5.4.** Modalităţile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanţelor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoţite de ilustrare de arhitectură, cu avizul organismelor abilitate precum şi, în cazul zonelor protejate, al Direcţiei Judeţene pentru Cultură, Culte şi Patrimoniul Cultural Naţional, precum şi a Agenţiei de Protecţie a Mediului sau alte organisme abilitate de lege ;
- modificarea uneia dintre condiţiile stipulate în PUG privind funcţiunile admise, regimul de construire, înălţimea maximă admisă, CUT, POT şi retragerea clădirilor faţă de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate şi aprobate conform legii. În toate celelalte cazuri documentaţiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislaţiei în vigoare.

**1.5.5.** Noua documentaţie de urbanism, cuprinzând intervenţia solicitată (cu excepţia documentaţiilor de urbanism care detaliază prevederile prezentului Plan Urbanistic General şi Regulament), poate fi aprobată numai după o perioadă de cel puţin **12 luni** de la data aprobării documentaţiei de urbanism iniţiale.

## **1.6. DIVIZAREA TERITORIULUI ÎN ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ.**

**1.6.1.** Definirea unei anumite unităţi teritoriale de referinţă este determinată de trei parametri:

- (1) funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionări;
- (2) regimul de construire (ocuparea terenului, gradul de utilizare a terenului);
- (3) înălţimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului şi deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

- Conform legislaţiei în vigoare documentaţia de urbanism poate fi iniţiată pentru a fi admise derogări de la prezentul regulament de urbanism, doar în baza unui studiu de oportunitate aprobat conform legii de consiliul local, prin care se vor stabili condiţiile întocmirii planului urbanistic precum şi suprafaţa ce urmează a fi studiată şi reglementată.

**1.6.2.** Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului: respectiv situarea într-o zonă protejată.

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

**C- ZONA CENTRALĂ - ZONA CENTRALĂ - CONȚINÂND FUNCȚIUNI ȘI ECHIPAMENTE CU CARACTER DE CENTRALITATE ȘI REPREZENTATIVITATE, POLARIZATOARE ALE INTERSULUI PUBLIC LA NIVEL LOCAL**

Tipuri de zone si subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei centrale a Orasului Techirghiol:

**CP-Is – SUBZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII IN ZONE PROTEJATE**

**CA-Is – SUBZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII IN ZONE NEPROTEJATE**

**CA-A4 – SUBZONA UNITATI DE SERVICII, TURIM SI SANATATE IN ZONE NEPROTEJATE**

**CA-L1a –SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 E, IN AFARA ZONEI PROTEJATE**

**CP-L1a –SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 E, IN ZONE PROTEJATE**

**CA-L2 – SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDII CU MAXIM P+3+4 E, IN ZONE NEPROTEJATE**

**CA-V1 –SUBZONA SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT, SCUARURI, GRADINI, PLANTATII ETC.**

**ZONE AMPLASATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE**

**I - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**

**Is- SUBZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII IN ZONE NEPROTEJATE**

**L - ZONA DE LOCUIT**

**L1- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI:**

**L1a** - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE, PE PARCELĂRI TRADIȚIONALE/SPONTANE;

**L1b** - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE;

**L1c** - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN ENCLAVE NECONSTRUITE DIN PERIMETRU INTRAVILAN EXISTENT;

**L1cp** - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN ENCLAVE NECONSTRUITE DIN PERIMETRU INTRAVILAN EXISTENT IN ZONE PROTEJATE;

**L1d** - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI ALE PERIMETRULUI INTRAVILAN ;

**L2**- SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

**M – ZONA MIXTA**

**M1a**- SUBZONA CLADIRI TURISTICE CU MAXIM P+2 E SITUATE IN ZONE NEPROTEJATE

**M1b**- SUBZONA CLADIRI TURISTICE CU MAXIM P+2 E SITUATE IN ZONE PROTEJATE

**M2a**- SUBZONA CLADIRI TURISTICE CU MAXIM P+2 E SITUATE IN ZONE NEPROTEJATE

**M2b**- SUBZONA CLADIRI TURISTICE CU MAXIM P+2 E SITUATE IN ZONE PROTEJATE

**M3a**- SUBZONA CLADIRI TURISTICE CU MAXIM P+4 E, P+8 E, SITUATE IN ZONE NEPROTEJATE

**B - ZONA TURISM SI AGREMENT**

**B1**- SUBZONA ACTIVITATI BALNEARE - PLAJA

**V - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

**V1**- SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT SITUATE IN ZONE NEPROTEJATE

**V2p**- SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT, SCUARURI, GRADINI, PLANTATII ETC. SITUATE IN ZONE PROTEJATE

**V3- SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PENTRU SPORT SI AGREMENT SITUATE IN ZONE NEPROTEJATE**

**V4p- SUBZONA SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT – PE TERENURI IN INTRAVILAN SITUATE IN PERIMETRUL DE PROTECTIE SIT NATURA 2000.**

**V5p- SUBZONA SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT – PE TERENURI ATRASE IN INTRAVILAN SITUATE IN PERIMETRUL DE PROTECTIE SIT NATURA 2000.**

**A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI SERVICII**

**A1 - SUBZONA UNITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DEPOZITARE**

**A2 - SUBZONA UNITĂȚILOR SERVICII TURISM SI SANATATE, CU REGIM DE INALTIME P+2E,P+4E SI PARTIAL P+8E.**

**A3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE SERVICII TURISM SI SANATATE , CU REGIM DE INALTIME P+2E,P+4E .**

**T - ZONA TRANSPORTURILOR**

**T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE**

**T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE, PROPUȘA PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA.**

**G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA**

**G.1 -SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

**G.2 - SUBZONA CIMITIRELOR**

**S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

**Tex – ZONA TRANSPORTURILOR IN EXTRAVILAN**

**EX - TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN**

.

.

**1.7. OBSERVATII PRIVIND ALCATUIREA REGULAMENTULUI:**

**1.7.1.** În mod normal, în regulamentele urbanistice din alte țări europene, obiectivele de utilitate publică- construcții și spații plantate și amenajate - nu fac obiectul prevederilor regulamentare deoarece acestea sunt protejate prin lege, au în majoritate ca beneficiar și responsabil aceeași autoritate publică locală care eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire și deci nu pot face obiectul speculei funciare și imobiliare. Deoarece în țara noastră, aplicarea practică a regulamentelor reîncepe după un hiatus de

decenii, s-a considerat necesară o protecție suplimentară a obiectivelor de utilitate publică și, în consecință, acestea fac obiectul unor articole de regulament.

**1.7.2.** Deoarece Regulamentul Local de Urbanism este un document opozabil în justiție, structura acestuia a urmat uzanțele în acest domeniu din țările cu o îndelungată experiență de aplicare, utilizare și reactualizare a unor astfel de regulamente; astfel s-a ținut seama de faptul că;

- (a) prevederile trebuie să fie simplu și clar exprimate, fără posibilitatea de interpretare diferită,
- (b) nu se admit trimiteri de la prevederile care privesc o unitate teritorială de referință la alta, chiar dacă apar unele repetări,
- (c) în cazul unor situații insuficient de clare, documentul scris prevalează asupra celui grafic.

**1.7.3.** Prevederile Regulamentului au fost adaptate situației de tranziție în care au apărut sporadic sau încă întârzie să își facă simțită prezența noi tipuri de grupări de funcțiuni, motiv pentru care există un grad ridicat de flexibilitate care să permita dezvoltarea acestora.

**1.7.4.** Întrucât o parte importantă a localității a fost configurată pe baza unor regulamente anterioare, prevederile acestui regulament mențin, restituie și interpretează în raport cu exigențele actuale, dispozițiile din regulamentele precedente.

**1.7.5.** În cazul unor particularități evidente, unele dintre prevederile acestui regulament au prevalat față de prevederile Regulamentului General de Urbanism, ca de exemplu cele privind zona protejată ( NATURA 2000).

**1.7.6.** Pentru lotizările existente, în special pentru cele protejate și pentru cele realizate cu clădiri standard cuplate sau izolate, condițiile de construire au fost restituite după măsurătorile din planurile cadastrale, pentru a se evita deteriorarea calității locuirii și a aspectului general al acestor zone datorită unor presiuni speculative.

**1.7.7.** Indicarea grafică a unităților de referință, sunt detaliate în planurile REGLEMENTARI- UTR-uri.

## CAPITOLUL II

### PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

#### 2.1. ZONE PROTEJATE- REGLEMENTARI

**ART. 1.** Pe teritoriul administrativ al orasului Techirghiol sunt amplasate urmatoarele monumente istorice si de arhitectura, clasate conform Ordinului Ministrului Culturii si Cultelor nr. 2314/2004 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

**In conformitate cu (sursa):**



**MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA**  
 Piața Ovidiu nr. 12, Cod poștal 900745, Constanța, România  
 Tel: 0040-0241-614562; Fax: 0040-241-618763  
 E-mail: [mina\\_constanta@yahoo.com](mailto:mina_constanta@yahoo.com) ; Site: [www.minac.ro](http://www.minac.ro)



Nr.....din.....2012

## STUDIU ISTORICO-ARHEOLOGIC

### AL ORAȘULUI TECHIRGHIOL

## LISTA SITURILOR ARHEOLOGICE DE PE TERITORIUL

### ADMINISTRATIV AL ORAȘULUI TECHIRGHIOL

**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 doua 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.

**Intervențiile asupra monumentelor istorice se vor face conform prevederilor Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006:**

**1.1.** 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 zonala pentru Monumente;

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

**ART. 2. În sensul Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:**

**2.1.** toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;

**2.2.** executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;

**2.3.** amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;

**2.4.** schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;

**2.5.** strămutarea monumentelor istorice;

**2.6.** amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice;

**2.7.** 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 Constanța pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Constanța și /sau avizul Ministerului Culturii – după caz și cu celelalte avize sau acorduri, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

**ART. 3. Referitor la imobilele care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zona protejată:**

**3.1.** 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.

**3.2.** 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.

**3.3.** 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.

**ART. 4. Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței nr.43 din 30.01.2000 :**

**4.1.** 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;

**4.2.** 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;

**4.3.** 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;

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

**4.5.** 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;

**4.6.** 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;

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

**4.8.** 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.

**4.9.** 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 .

**4.10.** Toate lucrările care urmează să efectueze solul din intravilanul orasului Techirghiol (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 administrativ al orasului.

## **ART. 5. Zone de protecție avifaunistice**

**5.1.** 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 încadrare 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.

**5.2.** 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.

## **2.2. ZONE TURISTICE DE AGREMENT-AMENAJARI PLAJA LAC-REGLEMENTARI**

**ART. 6.** 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.

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

**6.2.** 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, denumiti “operatori de plaja” si care detin autorizatie turistica pentru sectoarele de plaja pentru care au incheiat contractul de inchiriere.

**6.3.** Autorizarea oricaror constructii de tipul debarcader, platforme, scari si rampe de acces, panouri de delimitare, etc., se vor face conform avizelor Administratiei Nationale “Apele Romane” si Agentiei de Protectie a Mediului.

## **2.3. ZONE DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE SANITARA - REGLEMENTARI**

**ART. 7.** Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție delimitate conform Ordinului 536/ 1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

**7.1.** 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.

**7.2.** 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 apa 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.

**7.3.** 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.).

**7.4.** 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.

**7.5.** Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât aceștea 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).

**7.6.** 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).

**7.7.** 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).

**7.8.** 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”.

**7.9.** 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-edilitar 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.

**7.10.** 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

**ART. 8.** Autorizarea lucrărilor de construire în zona instalațiilor și echipamentelor electrice va avea în vedere:

**8.1.** 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.

**8.2.** 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 cîte 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.

## **2.4. ZONE CU RISC GEOTEHNIC REGLEMENTARI**

**ART. 9.** Autorizarea lucrărilor de construire în zone cu risc geotehnic se vor respecta următoarele:

**9.1.** În zonele cu risc geotehnic se impun interdicții temporare de construire pînă la soluționarea problemelor geotehnice.

**9.2.** În zonele cu văi umplute (zone cu umpluturi) se poate ridica interdicția temporară de construire și se poate emite autorizației de construire în baza unui STUDIU GEOTEHNIC APROFUNDAT ce se va solicita prin Certificatul de Urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă sunt soluții de fundare pentru fiecare caz în parte, care să elimine riscurile pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

**9.3.** Pentru zonele care cuprind terenurile situate în pantă unde stabilitatea terenului este relativ bună ( zone cu risc de alunecare), pentru menținerea acestora în cazul executării unei excavații în versant, se pune problema menținerii echilibrului existent în zonă. În acest sens se recomandă următoarele amenajări:

- amplasarea de construcții care să profite de panta terenului (construcții în trepte);
- executarea unor lucrări de sprijinire și consolidare: terasări, drenuri, taluzări, ziduri de sprijin, plantații de arbori cu rădăcini pivotante etc.
- în aceste zone nu se vor executa decapări (excavații) fără sprijiniri;
- la amplasarea de noi construcții se va ține seama de rețelele subterane și supraterane existente și, nu în ultimul rând, de asigurarea stabilității construcțiilor existente.

**9.4.** Pentru zonele cu risc geotehnic generate de alunecări de teren se poate ridica interdicția temporară de construire și se poate emite autorizație de construire în baza unui STUDIU GEOTEHNIC APROFUNDAT solicitat prin Certificat de Urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă există soluții de fundare pentru fiecare caz în parte, soluții care să elimine riscurile pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

## **2.5. CAI DE COMUNICATIE REGLEMENTARI**

### **SECȚIUNEA I :PREVEDERI GENERALE**

**ART.10.** Străzile de pe teritoriul orasului Techirghiol vor respecta prevederile legale în vigoare (*Ordn nr. 49 din 27.01.1998, STAS10144/2-91 RTC.*)

**SECȚIUNEA II: ACCESE CAROSABILE****ART.11.**

**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:

- alee cu o lungime totală de 30 m - o bandă de circulație de 3,50 m;
- alee 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 etnic 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 permanență.

**SECȚIUNEA II : NORME PENTRU DIMENSIONARE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE**

**ART.12.** 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.

**SECȚIUNEA III :DISPOZIȚII FINALE**



**ART.13.**

- 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.
- 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.
- 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.

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.

## **2.6. PARCAREA AUTOVEHICULELOR REGLEMENTARI**

### **SECȚIUNEA I: PRINCIPII GENERALE**

**ART.14.** Prevederile prezentelor reglementări au caracter normativ privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și se vor aplica la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor pentru realizarea clădirilor și amenajărilor pe teritoriul orasului Techirghiol.

**ART.15.** Sunt prevăzute reglementări și pentru construcțiile existente pe lotizări anterioare intrării în vigoare a Hotărârii Guvernului României pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism HG 525/1996, hotărâre ale cărei prevederi stau la baza prezentelor reglementări cu caracter normativ.

### **SECȚIUNEA II : NORME DE PARCARE PE FUNCȚIUNI URBANISTICE**

**ART.16.** Numărul minim de locuri de parcare necesar realizării clădirilor și amenajărilor pentru autorizare în construcții noi pe teritoriul orasului Techirghiol, se dimensionează în funcție de destinația și suprafața utilă specifică funcțiilor ce se regăsesc în clădire.

**ART.17. Construcții de locuințe** – necesită parcaje dispersate la domiciliu, garaje individuale, iar în unele cazuri parcaje-garaje în interiorul construcțiilor. Parcarea/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare funcție de suprafața construită desfășurată a locuinței și de tipul de locuire. Numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat se stabilește după cum urmează:

#### **17.1. Subzonele locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu:**

**17.1.1.** Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafața construită desfășurată este de maxim 100 mp;

**17.1.2.** Se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafața construită desfășurată este mai mare de 100mp;

**17.2. Subzonele locuințelor semicolective/colective cu acces și lot folosit în comun:**

**17.2.1.** Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100mp;

**17.2.2.** Se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100mp;

**17.3. Subzonele locuințelor (colective tip blocuri):**

**17.3.1.** Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament;

**17.3.2.** Față de prevederile aliniatului 17.3.1. este necesară, pentru vizitatori, suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite.

**ART.18. Construcții cu funcțiuni de învățământ (școli postliceale, universități, cămine studentești), financiar bancare, birouri, hoteluri (indiferent de categoria de confort), de alimentație publică (restaurant, cafenea, bar etc.) :**

**18.1.** Pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare 60mp ai suprafeței utile aferente destinației respective, cu excepția:

- construcțiilor de alimentație publică pentru care se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 8(opt) „locuri de luat masa” din unitatea de alimentație publică;
- hotelurilor pentru care se va asigura minim 1(un) loc de parcare la 2 (două) locuri de cazare.

**18.2.** Față de prevederile pct. 18.1. se va asigura suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare.

**18.3.** Din totalul locurilor de parcare realizate se vor prevedea garaje în procent de 75% din care maxim 25% la sol, atunci când condițiile de amplasament permit acest lucru;

**ART.19. Construcții cu funcțiuni comerciale:**

**19.1** Pentru toate categoriile de spații comerciale se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare 30 mp ai suprafeței desfășurate construite

**19.2** Față de prevederile de la pct. 19.1 se va asigura suplimentarea cu minim 10% a totalului de parcare/garare stabilite, pentru salariați și aprovizionare

**19.3** Pentru aceste construcții totalul locurilor de parcare calculate conform pct. 19.1 și 19.2 , accesele rutiere se vor realiza numai pe artere de circulație de categoria a III-a. Aceste unități vor asigura în interiorul parcelei spații pentru circulația pietonală în condiții de siguranță și confort, spații pentru circulația rutieră, platforme pentru parcare autovehiculelor de mare tonaj pentru aprovizionare/autocare, spații plantate

**ART.20. Construcții sportive și amenajări de agrement**

**20.1** Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive sau de agrement vor fi prevăzute în funcție de capacitatea construcției:

- câte 1(un) loc de parcare la 15 persoane (public și/sau sportivi) pentru complexuri sportive, săli de antrenament, săli de competiții (specializate sau polivalente), locuri de joacă;
- câte 1(un) loc de parcare la 20 de persoane (public și/sau sportivi) pentru stadioane, patinuare, poligoane pentru tir, popicării etc

- pentru cluburi, discoteci câte 1(un) loc de parcare pentru fiecare 60mp ai suprafeței utile aferente destinației respective.

**20.2** Față de prevederile de la pct. 20.1 se va asigura suplimentarea cu minim 10% a totalului de parcare/garare stabilite, pentru personal/salariați

**20.3** La cele rezultate conform pct. 20.1 și 20.2 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției câte 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

**ART. 21. Construcții cu funcțiuni industriale (producție și depozitare), service-auto / showroom, de sănătate:**

**21.1.** Pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare 100 mp ai suprafeței desfășurate construite;

**21.2.** Față de prevederile pct.21.1. se va asigura suplimentarea cu 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/ vizitatori/ aprovizionare;

**21.3.** Din totalul locurilor de parcare necesare maxim 60% vor fi prevăzute la sol, atunci când condițiile amplasamentului permit acest lucru;

**21.4.** Pentru construcțiile industriale, service-auto/showroom, totalul locurilor de parcare (calculate conform pct. 21.1 și 21.2.) acele rutiere se vor realiza numai pe artere de circulație de categoria a III-a. Aceste unități vor asigura în interiorul parcelei spații pentru circulația pietonală în condiții de siguranță și confort, spații pentru circulația rutieră, platforme pentru parcare a autovehiculelor.

**ART.22. Construcții cu funcțiuni de servicii publice (spălătorii auto, vulcanizări, stații de distribuție carburanți):**

**22.1.** Pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare 30mp ai suprafeței desfășurate construite;

**22.2.** Față de prevederile pct. 22.1. se va asigura suplimentarea cu 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare;

**22.3.** Pentru construcțiile cu funcțiunea de servicii publice (spălătorii auto, vulcanizări) accesul rutier se vor realiza numai pe artere de circulație de categoria a III-a.

**SECȚIUNEA III : DISPOZIȚII FINALE**

**ART.23.** Asigurarea numărului minim de locuri de parcare, rezultat din calcul, este obligatoriu pentru obținerea avizelor necesare eliberării autorizației de construire.

**ART.24.** Se exceptează de la aplicarea prevederilor anterioare construcțiile existente situate în zona centrală protejată sau neprotejată pentru care se solicită autorizarea lucrărilor necesare pentru conversie funcțională, construcțiile colective situate de-a lungul marilor căi rutiere unde prin regulament se solicită întărirea mixității funcționale prin conversia funcțională a apartamentelor de la parter.

**ART.25.** Derogări privind numărului minim de locuri de parcare prevăzut în aceste reglementări cu caracter normativ, pentru construcțiile noi, propuse a se realiza, se vor putea face în urma stabilirii de către autoritățile publice locale prin HCL a unor taxe bănești, în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice, subterane sau supraterane pe teritoriul orasului Techirghiol.

**ART.26.** Modul de constituire al fondului pentru construirea de parcaje în construcții amenajate, procedura de plată și cuantumul taxei se vor reglementa prin HCL.

**ART.27.** Se interzice amplasarea de garaje individuale pe terenurile proprietate publică a orasului Techirghiol.

## **2.7. DREPTUL DE PARCELARE REGLEMENTARI**

### **SECȚIUNEA I: BAZA LEGALĂ ȘI DEFINIREA UNOR TERMENI**

**ART. 28.** 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 proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate; (art.30 R.G.U)

**28.1.** 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;

**28.2.** 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;

**28.3.** 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).

**28.4.** 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;

**28.5.** 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 .

### **SECȚIUNEA II : CONDITII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR 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.

**ART. 29.** Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan, dacă:

**29.1.** Terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;

**29.2.** Pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevăzute în prezentul regulament;

**29.3.** Așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

**29.4.** Au trecut mai mult de 12 luni de la aprobarea prezentului PUG.

**ART. 30.** 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.

**ART. 31.** 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

**31.1.** Se poate totuși admite parcelarea 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 apă și canalizare în zona respectivă, sau de Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului;

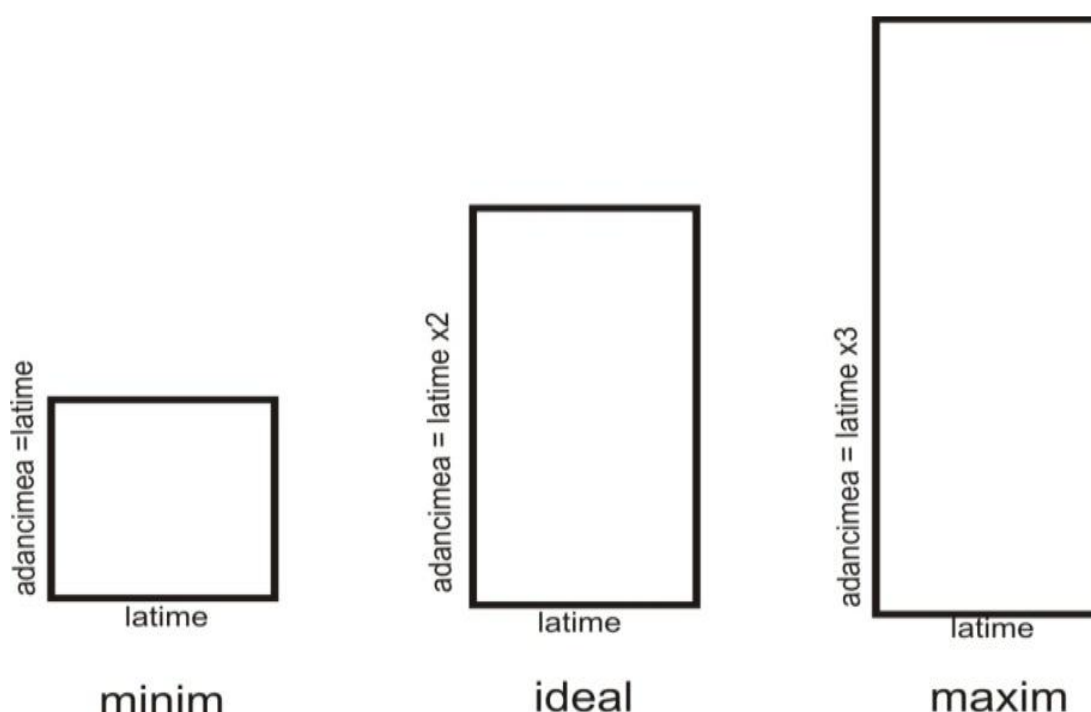
**31.2.** Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare și unde nici nu urmează să se execute de către Primărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele localității, se poate totuși autoriza, cu avizul Agenției de Protecția Mediului, parcelări cu parcele 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;

**31.3.** 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.

### SECȚIUNEA III : DIMENSIUNILE MINIME ȘI FORMA PARCELELOR NOI

**ART. 32.** 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.

### ART.33.

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

**33.2.** 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;

**33.3.** 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 .

## SECȚIUNEA IV : STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI

#### **ART. 34**

**34.1.** 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;

**34.2.** Strazile sau aleile vor îndeplini condițiile arătate în aliniatele următoare;

**34.3.** Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație;

**34.4.** Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în planșa de „Reglementări - căi de comunicație”;

**34.5.** 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;

**34.6.** 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 exterioara de min. 10m. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor;

**34.7.** 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.

#### **ART. 35**

**35.1.** 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.

**35.2** 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, școala, 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.

### **SECȚIUNEA V: UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR**

#### **ART. 36**

**36.1** Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți sau pe parcele în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;

**36.2** Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr îndestulător de norme generale după care urmează a fi realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

## **2.8. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN REGLEMENTARI**

### **2.8.1. C- ZONA CENTRALĂ**

#### **C - ZONA CENTRALĂ - CONȚINÂND FUNCȚIUNI ȘI ECHIPAMENTE CU CARACTER DE CENTRALITATE ȘI REPREZENTATIVITATE, POLARIZATOARE ALE INTERSULUI PUBLIC LA NIVEL LOCAL.**

Fragmentul de zonă centrală prezent în interiorul orasului TECHIRGHIOL este caracterizată de: concentrarea mai compactă de clădiri protejate, făcând parte din zona istorică a orașului, concentrarea majorității instituțiilor publice de importanță, orasenească, 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. Menținerea acestui caracter face imposibilă aplicarea unor reglementări rigide, ceea ce implică ca fiind necesară o anumită elasticitate a reglementărilor care trebuie aplicate cu creativitate atât de promotorii de investiții cât și de administratori.

Pentru a face posibile diferențierile urmărite prin regulament, zona a fost subîmpărțită în următoarele subzone și unități teritoriale de referință :

**C.P. - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI PROTEJATE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL - URBANISTICE** - în care regulamentul urmărește să mențină și întărească statutul de zonă reprezentativă dar și să contribuie la punerea în valoare a fondului construit existent \*\*

\*\* Se aplică cu precădere prevederile REGULAMENTULUI DE INTERVENȚIE ÎN ZONELE PROTEJATE.

**CP - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI PROTEJATE SIT NATURA 2000**

**C.A. - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE** - în care regulamentul urmărește să mențină și să întărească statutul de zonă reprezentativă.

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

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.

- Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate.

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ART. 37. - UTILIZĂRI ADMISE - CP**

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din centrul istoric se avizează conform legii;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor 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;
- 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;
- se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocari ;
- se admite, în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale care nu sunt sau nu se propun a fi declarate monumente de arhitectură și în cazul reconstrucției unor clădiri fara valoare, introducerea unor funcțiuni publice și funcțiuni de interes general care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor la parterul clădirilor având preponderent caracter de comerț și servicii de standard ridicat: magazine de lux, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, agenții, bănci și oficii bancare, hoteluri, birouri diverse, servicii colective și personale, distracții, servicii pentru recreere, ateliere manufacturiere, locuințe cu partiu adecvat profesiunilor liberale etc;

### **ART. 38. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - CP**

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate pe parcela în cauză
- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;
- 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 extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:

(1) - funcțiunea existentă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;

(2) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

#### **ART. 39. - UTILIZĂRI INTERZISE - CP**

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone;
- sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din institutiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- 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
- construcții provizorii de orice natură;
- 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 piloni 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**

#### **ART.40 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) CP**

- Pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
- să aibă o suprafață minimă de 150 m.;
- să aibă un front la strada de:

- minimum 6,0 m. în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale)
- minimum 9,0 m. în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală)
- minimum 12,0 m. în cazul construcțiilor izolate (patru fațade).
- 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 orasului, 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 ;
- în cazul comasării parcelelor se vor menține amprente vechii lotizări prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații, etc.

#### **ART. 41 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - CP**

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- În raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase, cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural -urbanistice sau de întrebuințare
- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor ;
- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de min. 4.50 m. față de nivelul terenului și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ;
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0,90 m. alinierea spre strada;
- Cornisele pot ieși din alinierea străzii cu max. 1/10 din lărgirea străzii și fără a depăși 1,20 m.
- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreagă suprafață a parcelei
- până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 1,5 m.

#### **ART. 42 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - CP.**

- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe și alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 m. de la aliniament după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la max. 40,0 m. lungime

- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alaturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:
  - parcela alăturată este libera de construcții
  - peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade
- retragerea față de limita de proprietate va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției propuse sau mai mare, cu următoarele condiționări :
  - atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor;
  - pentru construcțiile la care jumătate de înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m retragerea va fi de minim 1,0 metri, dacă construcția nu are ferestre către vecinatate.
  - atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la minim 3,0 metri cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de min. 4,00 m.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m
- 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 ;

**ART.43. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ - CP.**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele ;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m. 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 lumina 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 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.;
- Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât distanța dintre ferestrele camerelor de locuit și orice parte a aceleiași clădiri, sau a clădirii învecinate să fie astfel dimensionată încât planul care unește parapetul ferestrei cu partea cea mai înaltă a clădirii opuse să formeze cu planul orizontal un unghi mai mic sau egal cu 45 grade;
- În cazul adăugirii unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista CMI sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare;
- 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.

#### **ART.44. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE - CP**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m. lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m este obligatorie obținerea avizului ISU;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m.;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare ;
- pe străzile cu acces preponderent pietonal și auto limitat se va desființa separarea prin bordura între spațiul pentru pietoni și cel pentru mașini; se vor face amenajări prin mobilier urban (fântâni, lampadare, bănci, jardiniere), arbori, pavimente specifice pentru o zonă pietonală favorabilă plimbării și șederii mai îndelungate; circulația pentru aprovizionare se va stabili printr-o hotărâre a Consiliului Local.

#### **ART. 45. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR - CP**

Parcările aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului drumului public.

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

- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P 132-93) și cu prevederile PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, CAPITOLUL 5, PARCAREA AUTOVEHICULELOR – REGLEMENTĂRI.
- Pentru străzile cu interdicție pentru traficul auto sau cele cu acces limitat (acces doar pentru riverani), numărul de locuri de parcare se va asigura strict pentru locatarii

permanenți și pentru autovehiculele din dotarea unităților riverane. Restul se va asigura în parcajele colective prevăzute.

- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând.

#### **ART. 46. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - CP**

- Înălțimea maximă la cornișa în raport cu terenul amenajat nu poate depăși cu mai mult de două niveluri înălțimea construcțiilor alăturate (va fi luată în calcul înălțimea construcției cea mai înaltă din cele situate alipit parcelei) fără a depăși înălțimea la cornișa stabilită prin zonificări în planul „Studiului Istoric General”.
- Înălțimea minimă în raport cu terenul amenajat este de 5 m la cornișe.
- Se vor respecta prevederile „Regulamentului de intervenției” al zonei protejate aferente.

#### **ART. 47. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - CP**

##### **Reguli generale**

- Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens proiectele pentru autorizare vor fi avizate de către comisia tehnică de specialitate abilitată prin Hotărârea Consiliului Local și de către Direcția Monumentelor Istorice.
- 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.

##### **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. Acestea 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 invelitorii 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**

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. 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), modernizarea 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.

Se vor respecta prevederile Regulamentului de intervenții al Zonei Protejate aferente.

#### **ART. 48. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ - CP**

- Apa potabilă

Orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru munca, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să – și aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul DSP Constanta.

- Canalizare menajeră

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

- Canalizare pluvială

Amenajările pe orice teren trebuie să fie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

- Salubritate

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea resturilor menajere în containere pe categorii de deseuri.

#### **ART. 49. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE - CP**

- Suprafețele marcate în planșa de reglementări anexă ca spații verzi obligatorii, sunt interzise a primi o altă destinație.
- Spațiile libere din față construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11 m. și o bandă de cel puțin 5 m. paralelă cu fațada este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat.

- Parcajele în aer liber cu mai mult de 8 locuri vor trebui dispuse cu grijă și compuse de o asemenea manieră încât grupările de câte 4 locuri de parcare să fie separate de minimum un arbore de talie înaltă.
- Spațiile pentru pietoni vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile, comerț, dar și o ambianță plăcută.
- 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.

#### **ART. 50. – ÎMPREJMUIRI - CP**

-Singurele împrejurimi autorizate spre domeniul public sunt împrejurimile transparente, din fier forjat, sau cele realizate din arbuști sau plante utilizate în mod curent pentru această funcțiune, cu înălțime maximă de 1,50 m., realizate din fier forjat (este exclusă împrejurirea către domeniul public din panouri prefabricate din beton armat - chiar perforate, uluci din lemn sau metal). În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

#### **ART. 51. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - CP**

**POT = max.80%** corespunzător zonei centrale R.G.U.

În cazul unor clădiri cuprinse între calcane pe trei laturi sau mai multe sau care refac o construcție existentă dispărută procentul de ocupare a terenului nu este limitat.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizare la maximum a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor.

Se vor respecta prevederile Regulamentului de intervenție al Zonei Protejate .

#### **ART. 52. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - CP**

**CUT = max. 2,4** ADC / mp teren

Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei oras Techirghiol, - în baza PUZ aprobat conform Legii 50/1991 pentru CUT mai mare de 2,4.

Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului.

Modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei unitati teritoriale de referinta, a reglementarilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie sa asigure unitatea, coerenta si confortul urban atat ale zonei de studiu, cat si ale teritoriului invecinat. Daca modificarea este elaborata pentru zone ale unei unitati teritoriale de



referinta, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data.

Cererile de eliberare a certificatului de urbanism pentru situatii în care este permisă depășirea CUT de 2,4 vor fi însoțite în mod obligatoriu, de ilustrare de arhitectură.

Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenției al Zonei Protejate.

## **CA - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE - GENERALITĂȚI**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ART. 53 - UTILIZĂRI ADMISE - CA**

Se admit funcțiuni publice reprezentative , sedii ale unor organisme internaționale și zonal-europene, învățământ, asistența socială, servicii medicale, străzi și piațete pietonale, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de arta decorativă.

- se admit funcțiuni de interes general specifice centrelor orașelor mici;
- sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, mediateci;
- posta și telecomunicații
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- expoziții, galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine cu plaza interioare, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- casino, dancing, cinema;
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere (arhitect, avocat, notar, medic etc.) ;
- parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zona centrală protejată
- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanța supramunicipală și municipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, instituții de coordonare și altele similare, sedii ale unor organisme internaționale și zonale – europene, învățământ superior de tip urban, asistența socială servicii medicale, străzi și piațete pietonale, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă.

#### **ART. 54. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - CA**

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre strada să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective, etc.;
- se admit la parterul clădirilor cu front la domeniul public funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special adaptat zonei centrale de afaceri;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate pe parcela în cauză ;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluantă, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona centrală și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului.
- se admit construcții specifice infrastructurii de telecomunicații dacă acestea sunt astfel mascate astfel încât nu se percep din circulațiile publice.

#### **ART. 55. - UTILIZĂRI INTERZISE- CA**

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone ;
- sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din institutiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- 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 sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice ;
- construcții provizorii de orice natură;
- 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

### ART. 56 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) CA

- Pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - a) să aibă o suprafață minimă de 150 m.;
  - b) să aibă un front la stradă de:
    - minimum 6,0 m. în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale)
    - minimum 9,0 m. în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală)
    - minimum 12,0 m. în cazul construcțiilor izolate (patru fațade)
- O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una dintre parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)
- Nu se acordă autorizație de construire locuințe pe parcelele 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 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.

### ART. 57. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - CA

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind, linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a și a II-a de 6,00 m. pe cele de categoria a III – a
- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative situate se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m. cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor
- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare
- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distante de min. 4,50 m. față de nivelul terenului și avizării documentației de către Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0,90 m. alinierea spre stradă
- Cornișele pot ieși din aliniamentul către strada cu max. 1,20 m.
- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 1,50 m.

**ART. 58. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR- CA**

- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe și alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 m. de la aliniament după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la max. 40,0 m. lungime
- clădirile se vor amplasa la 5 cm de limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:
  - o parcela alăturată este liberă de construcții
  - o peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.
- retragerea față de limita de proprietate va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției propuse sau mai mare, cu următoarele condiționări :
  - o atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor;
  - o pentru construcțiile la care jumătate de înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m retragerea va fi de minim 1,0 metri
  - o atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la minim 3,0 metri cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ; în acest caz se impune o retragere față de limitele parcelei de min. 4,00 m.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 m
- 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. De asemenea este admisă așezarea construcțiilor pe limita de fund de proprietate pe parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12 m. adâncime
- balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, trebuie retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limită cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală
- pe străzile cu distanță 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.

**ART. 59. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ - CA**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 1,00 m. numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități care necesită lumina naturală.

#### **ART. 60. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE - CA**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m. lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m. este obligatorie obținerea avizului I.S.U.;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### **ART. 61. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR - CA**

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite
- numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P 132-93) și cu prevederile PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, CAPITOLUL 5, PARCAREA AUTOVEHICULELOR – REGELEMENTĂRI.
- Pentru străzile cu interdicție pentru traficul auto sau cele cu acces limitat (acces doar pentru riverani), numărul de locuri de parcare se va asigura strict pentru locatarii permanenți și pentru autovehiculele din dotarea unităților riverane. Restul se va asigura în parcajele colective prevăzute.
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim 150 metri;
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând;
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate

#### **ART. 62. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - CA**

- 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 în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;
- depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare buna și menținută și numai în următoarele condiții:
  - o pentru parcele având o suprafață de min. 350 mp. pentru clădiri cu max.P+4 niveluri
  - o pentru parcele având o suprafață de min. 700 mp. pentru clădiri cu până la P+6 niveluri
  - o atunci când prin realizarea unei clădiri care se înscrie în prevederile regulamentului se dezvelește calcanul unei clădiri existente menținute;
- se admite depășirea cu max. 2 niveluri retrase față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu raza de 4 m și tangenta la 45 grade la acesta;
- pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație.

## **ART. 63. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR – CA**

### **Reguli generale**

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei centrale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectură clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerență” și ”eleganță”;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc.
- orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens la solicitarea Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, proiectele pentru autorizare vor fi avizate de către o comisie tehnică de specialitate abilitată prin Dispoziția Primarului orasului Techirghiol, Intervenții asupra clădirilor existente

- Pentru imobilele înregistrate ca având calitate arhitecturală sunt permise lucrările de reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior.
- Înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural.
- Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei
- Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite

#### **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. Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public;
- Ocuparea circulațiilor va fi limitată. prin regulile în vigoare. Pot fi autorizate amenajările temporare/sezoniere 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.

### **ART. 64. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ - CA**

#### **Apa potabilă**

Orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul DSP Constanta.

#### **Canalizare menajeră**

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

#### **Canalizare pluvială**

- Amenajările pe orice teren trebuiesc astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

#### **Rețele electrice, telefonice și CATV.**

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuiesc introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să

urmărească liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperişurilor.

Branşamentele, pe cât posibil trebuie ascunse. În caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremităţile faţadelor şi vopsite în tonul faţadelor pe care se aplică.

#### **Gaze**

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

#### **Salubritate**

Orice clădire de locuit (locuinţe individuale sau colective) precum şi orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere în containere.

### **ART. 65. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE - CA**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate în zonă cu un gard viu de minim 1,20 metri. Spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul de clădiri este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare. Spațiul din fața frontului de construcții poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11 m și o bandă de cel puțin 5 m paralela cu fațada este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat
- spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m. înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- în grădinile de fațade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte.

### **ART. 66. – ÎMPREJMUIRI - CA**

- împrejuririle spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 1,80 m. realizate din fier forjat și cu un soclu de 60 cm placat cu piatră sau mozaic
- în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor
- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 1,80 m. înălțime din care 0,60 m. soclu opac, dublate de gard viu



- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART. 67. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) - CA

**POT = max.80%** corespunzător zonei centrale R.G.U.

În cazul unor clădiri cuprinse între calcane pe trei laturi sau mai multe sau care refac o construcție existentă dispărută procentul de ocupare a terenului nu este limitat.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizare la maximum a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor.

#### ART. 68. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) – CA

- Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei
- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile
- În calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,0 m. de la limita străzii
- **CUT = max. 2,4** ADC / mp teren
- Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei oras Techirghiol, - în baza PUZ aprobat conform Legii 50/1991 pentru CUT mai mare de 2,4.
- Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului.
- Modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei unitati teritoriale de referinta, a reglementarilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie sa asigure unitatea, coerenta si confortul urban atat ale zonei de studiu, cat si ale teritoriului invecinat. Daca modificarea este elaborata pentru zone ale unei unitati teritoriale de referinta, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data.
- Cererile de eliberare a certificatului de urbanism pentru situații în care este permisă depășirea CUT de 2,4 vor fi însoțite în mod obligatoriu, de ilustrare de arhitectură.

#### 2.8.2. - IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL

## GENERALITĂȚI

Zona conține nuclee de dezvoltare ale orasului, care vor putea conferi un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative, în condițiile unei oferte diversificate și imediat accesibile investitorilor și cuprinde următoarele subzone:

**IS** - subzona serviciilor publice dispersate pe teritoriu în afara zonelor protejate;

**Pentru orice noi intervenții vor fi necesare:**

- **IS – elaborarea unor PLANURI URBANISTICE DE DETALIU care să ilustreze rezultatul intervenției propuse și să propună și eventuale intervenții necesare pentru configurarea unui spațiu cu caracteristicile unui nucleu urban.**

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ART. 69. - UTILIZĂRI ADMISE

**IS** - institutii și servicii publice supraorasenesti și orasenesti, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, biblioteca-mediataca; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetarii, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) în spații acoperite și descoperite, săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexa, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ superior și de formare continuă; spital, policlinică, dispensar, farmacie și activități conexe serviciilor de sănătate.

### ART. 70. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**IS** - extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;

- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor;

### ART. 71. - UTILIZĂRI INTERZISE

#### **IS**

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;

- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ART. 72. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

#### **IS**

- se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelat în module având suprafața minimă de **800 mp.** și un front la stradă de minim **24.0 metri**;

### **ART. 73. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

#### **IS**

- serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniere posterioară)
- serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornise nu depășește distanța dintre aliniamente
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **4.0 metri**;
- fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale ;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20.0 metri** (aliniere posterioară)

### **ART. 74. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### **IS**

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat conform PUD sau PUZ legal aprobat.

- dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o adâncime de maxim **20.0** față de aliniament;
- 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 fațadă laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **6.0** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de **6.0** metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10.0** metri;
- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **5,0** metri;

#### **ART. 75 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

##### **IS**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornise a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

#### **ART. 76. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

##### **IS**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printrun pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși **30.0** metri.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

#### **ART. 77. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

##### **IS**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P 132-93) și cu prevederile CAPITOL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, CAPITOLUL 5, PARCAREA AUTOVEHICULELOR – REGELEMENTĂRI.
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1.20 m înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

## ART. 78. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

### IS

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;
- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri, retrase în anteriorul unui arc de cerc cu raza de **6** metri pe o distanță de maxim **15.0** metri de la intersecția aliniamentelor.
- pentru clădirile foarte înalte (peste **45** metri) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Vranceaului, și se va emite autorizație de construire în baza unui PUZ aprobat
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o strada principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de **50.0** metri pe străzile de 4 fire de circulație și pe o lungime de **25** metri pe străzile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;

## ART. 79. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### IS

### Reguli generale

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- Intervenții asupra clădirilor existente
- vor fi menținute și în funcție de nevoie, restaurate următoarele categorii de imobile:
- pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobile;
- elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, împrejmuiri din fier forjat), amenajări ale spațiilor publice aferente imobilelor
- Înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural.
- Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei
- Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

#### **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. Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public
- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Pot fi autorizate amenajările temporare/sezoniere 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

#### **ART. 80. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

##### **IS**

Orice construcție trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și asigure necesarul din sursă proprie, cu avizul DSP Constanta.

#### **Canalizare menajeră**

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

### **Canalizare pluvială**

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

### **Rețele electrice, telefonice și CATV**

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran, în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor. Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

### **Gaze**

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

### **Salubritate**

Orice clădire precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

## **ART. 81. – SPAȚII PLANTATE**

### **IS**

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul spațiilor publice plantate din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare iar în zonele de versanți se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

## **ART. 82. – ÎMPREJMUIRI**

### **IS**

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1.80** metri, vor avea un soclu opac de circa **0.40** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se vor putea prevedea
- marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

#### ART. 83. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

##### IS

- **POT maxim 70%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 100% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru salii cu diferite utilizări.

#### ART. 84. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**IS-** pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului dar fără a se depăși CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim 2,2 pentru clădiri cu 3-4- niveluri

### 2.8.3. L - ZONĂ DE LOCUIT

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Perimetrul intravilanului orasului Techirghiol cuprinde în teritoriul său zone cu caracter eminamente rezidențial datorate dezvoltării în timp a orașului.

Aceste zone de locuit pot fi diferențiate pe următoarele categorii:

I. Diferențieri din punct de vedere al gradului de protecție al acestora:

- a) zone rezidențiale situate în interiorul perimetrului protejat delimitat- SIT NATURA 2000 ;
- b) zone rezidențiale situate în afara perimetrului zonelor protejate și în care intervenția este menită să contribuie la ridicarea valorii arhitectural ambientale a zonei, la constituirea unui caracter și a unei particularități a acesteia.

II. Diferențieri din punct de vedere al tipologiei fondului construit existent:

- a) zone rezidențiale cuprinzând locuințe individuale cu înălțime mică, cu parcelă individuală :
  - o parcelări tradiționale, spontane rezultat al divizării în timp a unor parcele de mai mari dimensiuni ;
  - o parcelări planificate, rezultat al unei intervenții pe bază de regulament corect pus în aplicare ;
- b) zone rezidențiale cu locuințe colective în blocuri:



○ locuințe cu regim de înaltă medie - blocuri cu până la P+4 niveluri  
 III. Diferențieri din punct de vedere al parcelarului - existent și propus prin viitoare operațiuni urbanistice

- a) zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici pe parcelări tradiționale, spontane
- b) zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici situate în enclave neconstruite – în care se aplică un sistem de parcelare propus prin prezentul regulament
- c) zone rezidențiale cu locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare, în care regulamentul cuprinde prevederi speciale pentru ameliorarea parcelării și a infrastructurii.

Strategia generală propusă prin P.U.G. și Regulamentul local referitor la zona de locuit cuprinsă în interiorul orașului Techirghiol urmărește:

- 1 – Încurajarea, protejarea și îmbunătățirea funcției rezidențiale în acest perimetru – cu diferențieri după morfogeneză, tipologie și grad de protecție și cu grijă evitării segregării spațiale și sociale ;
- 2 - Acceptarea în interiorul zonei rezidențiale a funcțiunilor complementare asociate locuirii și descurajarea amplasării de funcțiuni incompatibile cu zona sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia ;
- 3 - Protejarea spațiilor libere existente în zona rezidențială cu locuințe colective în blocuri și favorizarea amenajării de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații favorizând contactele sociale, nuclee de ambianță locală ;
- 4 - Stabilirea unor indicatori urbanistici și reglementări care să permită existența unor spații plantate în interiorul loturilor în zonele cu locuințe cu parcelă individuală lipsite de spații verzi publice amenajate;

Pentru a face posibilă realizarea acestei strategii prin prezentul regulament zona de locuit a fost subîmpărțită în următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

#### **L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI:**

- L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane;
- L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul zonei protejate- SIT NATURA 2000;
- L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în enclave neconstruite din perimetrul intravilan existent;
- L1cp -locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în enclave neconstruite din perimetrul intravilan existent, în zone protejate;
- L1d - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi ale perimetrului intravilan propuse ;

#### **L2 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE.**

#### **L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAX. P+2 NIVELURI - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Pentru zonele L1b -autorizarea construcțiilor se va face în baza unui P.U.Z. aprobat, cu respectarea reglementarilor pentru ZONE PROTEJATE.

Pentru zona L1c – autorizarea noilor construcții se va face în baza unui P.U.Z. aprobat conform legislației în vigoare;

Pentru zona L1cp – autorizarea noilor construcții se va face în baza unui P.U.Z. aprobat conform legislației în vigoare;

Pentru zona L1d – autorizarea noilor construcții se va face în baza unui P.U.Z. aprobat conform legislației în vigoare;

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ART.85. - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- funcțiuni și dotări complementare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

### ART. 86. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1a + L1b + L1c + L1cp + L1d

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 30 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 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 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: turism, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prezentului regulament

L1a + L1b - Autorizarea construirii ansamblurilor de locuințe colective mici și semicolective situate pe parcele de peste 1500 mp este admisă în baza unui P.U.D. aprobat, iar cele situate pe parcele de peste 3000 mp în baza unui PUZ aprobat

L1b –L1cp - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii cu respectarea prevederilor Regulamentului de Intervenții în Zone Protejate

- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, autorizarea extinderii clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0 mp.

L1c –L1cp- realizarea locuințelor noi este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii, iar operațiunile de parcelare sunt supuse prevederilor Dreptului de parcelare conform prezentului regulament;

- L1d - realizarea locuințelor noi este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii, iar operațiunile de parcelare sunt supuse prevederilor Dreptului de parcelare conform prezentului regulament;

## ART. 87. - UTILIZĂRI INTERZISE

L1a + L1b + L1c + L1cp + L1d - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- 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 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- 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 rapidă a apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.88. -CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI )

- Se considera construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima în cazul concesiarii		Dimensiune minima în subzonele L1b + L1a		Dimensiune minima în celelalte subzone	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
Insiruit	150	8	150	8	150	8

Cuplat	200	12	150	10	250	10
Izolot	250	12	150	12	350**	12***

\*\*) - pentru L 1d – suprafața minimă = 500 mp.

\*\*\*) - pentru L1d – front minim = 14 m

2) adâncimea parcelei să nu fie mai mică decât lățimea acesteia, dar nu mai mare decât lățimea x3.

- o parcela poate fi adusa în conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin alipire cu aceasta
- pe parcelele neconstruibile, sub 150mp, conform prevederilor prezentului articol Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu insotit de ilustrare de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

#### ART. 89. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată ;
  - Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,0 m. pe cele de categoria a III-a ;
- L1a - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere de min. 6,00 m, conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;
- ☐ în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament :
- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
  - retras față de aliniament cu minim 5,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
  - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
  - se recomandă retrageri față de aliniament de minim 5,0 metri pe străzi de categoria III și 6,0 metri pe străzi de categoria II și I;
  - banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor.
  - în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- ☐ în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:
- retras față de aliniament cu minim 5,0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi
  - de categoria II și I;

- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
  - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
  - se recomandă retrageri față de aliniament de minim 5,0 metri pe străzi de categoria III și 6,0 metri pe străzi de categoria II și I;
  - în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
  - ieșirile în consola la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minim 4,50 m față de nivelul terenului amenajat și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ;
  - balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0,90 m. alinierea spre stradă
  - cornisele pot ieși din alinierea străzii cu max 1/10 din lărgimea străzii și fără a depăși 1,20 m ;
  - amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării unei suprafețe de min. 25% din suprafața parcelei cu un strat de pamânt vegetal cu o grosime de min. 2,00 m ;
  - 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 ;
- L1b - conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zonele Protejate.
- L1c - retragerile față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii, cu următoarele condiționări:
- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în fața garajului și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor;
  - în cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
  - în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.
- L1d - retragerile față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii, cu următoarele condiționări:
- clădirile se vor dispune numai în regim de construire izolat, retrase față de aliniament la o distanță de minim 5,0 metri.

**ART. 90. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max. 15,0 m. după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate ;
  - se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat ;
  - în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
  - clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci
  - când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alaturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:
  - parcela alăturată este liberă de construcții
  - peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade
  - clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
  - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
  - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri
  - în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar dosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;
- L1a - în cazul loturilor puțin adânci se accepta cuplarea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje. De asemenea este admisă așezarea construcțiilor pe limita de fund de proprietate pe parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,0 m. adâncime. Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m.)
- L1b- se va respecta caracterul țesutului urban existent, conform prevederilor Regulamentului de intervenție în Zonele Protejate
- L1c +L1cp+ L1d – retragerile față de limitele de proprietate laterale și posterioară se va stabili prin PUZ, PUD, cu respectarea condiționărilor anterioare;

#### **ART. 91 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

L1b – L1cp- în cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista LMI sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

Se vor respecta totodată prevederile Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate.

#### **ART. 92 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m. lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m. este obligatorie obținerea avizului I.S.U.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printrun pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m.
- Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism;
- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- Se vor respecta totodată prevederile Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate.

#### **ART. 93 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor necesare locuirii sau celorlalte funcțiuni admise se va face numai în interiorul parcelei și în afara circulațiilor publice în subzonă;
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P 132-93) și cu prevederile TITLULUI II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, CAPITOLUL 5, PARCAREA AUTOVEHICULELOR – REGELEMENTĂRI.
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând;
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

#### **ART. 94 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- L1a + L1c + L1cp + L1d - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului sau a unui nivel retras, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- L1b –L1cp- conform caracterului zonei protejate și a Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate.
- L1a + L1c + L1d – se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri);
- L1a + L1b + L1cp - se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

#### **ART. 95 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
  - se interzice realizarea unor mansarde false;
  - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
  - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
  - se interzice tratarea fatadelor cu culori stridente
- L1b –L1cp- orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

#### **ART. 96 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
  - 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 în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
  - toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- Se vor respecta totodată prevederile Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate.

#### **ART.97 - SPAȚII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.
- Se vor respecta totodată prevederile Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate.

#### **ART. 98 – ÎMPREJMUIRI**



- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.50 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.00 metri.

Se vor respecta totodată prevederile Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.99 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

L1a + L1c - POT maxim = 45%

L1b + L1cp - POT maxim conform caracterului zonei protejate și a Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate

L1d - POT maxim = 25%

□ în mod excepțional în cazul construcțiilor cu funcțiune diferită de locuire care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public și de calcane ale unor construcții existente valoroase, sau refac o construcție valoroasă dispărută POT nu este limitat putând ajunge până la 100%

□ L1b pentru parcelele cu construcții existente valoroase, care trebuiesc menținute și nu dispun de băi și grupuri sanitare este admisă realizarea acestora în extinderea clădirii existente cu o suprafață construită la sol de max. 12,0 m. chiar dacă prin aceasta se depășește POT admis.

#### ART. 100 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1a + L1c - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. Teren

L1b+L1cp - CUT maxim conform caracterului zonei protejate și a Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate

L1d - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,4 mp. ADC/mp. teren

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0,7 mp. ADC/mp. teren

L1a + L1b + L1c+L1cp + L1d - în cazul mansardelor sau nivelurilor retrase, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Posibilități de depășire a CUT:

□ Coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare dar fără a depăși 3,0 în zonele L1b+L1cp+L1a și în următoarele situații:

- cu 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț, sau în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă)
- cu 0,5 pentru parcelele din subzona L1a care-și modifică situația juridică (asociere sau comasare parcele rezultând o parcela cu o suprafață de min.700 mp.) sau funcțională (reconversie funcțională pentru funcțiuni existente incompatibile cu zona)
- cu 0,5 pentru terenuri amplasate la arterele cu mai mult de 4 fire de circulație, spre piețe importante sau situate la o distanță mai mică de 500 m. de un spațiu public plantat cu o suprafață de min. 1,0 ha.
- proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public beneficiaza de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial și fara despăgubiri din partea Primăriei orasului Techirghiol.

- pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține CUT-ul existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului
- autorizarea construcțiilor pentru situații în care este permisă depășirea CUT cu 2,0 vor fi însoțite în mod obligatoriu de ilustrare de arhitectura.
- Modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei unitati teritoriale de referinta, a reglementarilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie sa asigure unitatea, coerenta si confortul urban atat ale zonei de studiu, cat si ale teritoriului invecinat. Daca modificarea este elaborata pentru zone ale unei unitati teritoriale de referinta, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data.

## **L2- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE: GENERALITĂȚI**

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.Z.-uri parțiale în condițiile explicitate în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Oras Techirghiol. De asemenea în ansamblurile existente unde Procentul de Ocupare al Terenului este epuizat, inserțiile noi se vor autoriza în baza unui PUZ aprobat, prin care se va studia și reglementa suprafața iloului unde se dorește a se face inserția.

Pentru noile ansambluri rezidențiale ( a căror suprafață depășește 3000 mp) se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu când ansamblul se referă la o incintă și pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale când se creează drumuri publice noi, cu următoarele recomandări:

- (1) operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- (2) mărirea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;
- (3) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 20% în orice operațiune de construire a locuințelor.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ART. 101 - UTILIZĂRI ADMISE - L2**

- locuințe în proprietate privată;
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: turism, dispensare, creșe, grădinițe, învățământ, culte, sport-întreținere.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurări;
- sunt admise construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajării aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejurări.

#### **ART. 102 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - L2**

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- În cazul existenței unor dotari publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
  - o dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
  - o creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor de locuințe pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. dacă se obține acordul tuturor vecinilor cu care se învecinează direct;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2a și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent;

#### **ART. 103 - UTILIZĂRI INTERZISE - L2**

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 105;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru: depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- Se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:
  - curățătorii chimice;
  - construcții provizorii de orice natură;
  - depozitare en-gros sau mic-gros;
  - depozitări de materiale refolosibile;
  - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - autobaze;
  - stații de întreținere auto peste 5 mașini;
  - stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

## **SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.**

### **ART. 104 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) - L2**

- parcela minimă construibilă este de minim 1500 mp;
- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

### **ART. 105 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT L2**

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu ramână calcane vizibile.

### **ART. 106 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - L2**

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o

distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

#### **ART. 107 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ - L2**

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

#### **ART. 108 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE - L2**

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

#### **ART. 109 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR - L2**

- conform normelor în vigoare;
- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P 132-93) și cu prevederile TITLULUI II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, CAPITOLUL 5, PARCAREA AUTOVEHICULELOR – REGELEMENTĂRI.
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințele semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe semicolective cu acces propriu și lot în comun.

#### **ART. 110 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - L2**

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- înălțimea generală a construcțiilor va fi de maxim P+4 niveluri
- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade.

#### **ART. 111 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - L2**

- este obligatorie integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate;

**ART. 112 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ - L2**

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

**ART. 113 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE - L2**

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

**ART. 114 – ÎMPREJMUIRI L2**

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1.50 m și minim 0.90 m din care soclu opac de 0.40 m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 1,80 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ART. 115 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

L2 - POT maxim  $P+3 -4 = 30\%$

**ART. 116 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

L2 - CUT maxim= 2,0

**2.8.4. M - ZONA ACTIVITĂȚI DE TURISM SI AGREMENT**

**GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zona este constituită din servicii și echipamente publice de interes general (servicii de turism, hoteluri, moteluri, restaurante, recreere.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

**M1a** - subzona clădiri turistice cu maxim P+2 E, situate în zone neprotejate

**M1b** - subzona clădiri turistice cu maxim P+2 E, situate în zone protejate

**M2a** - subzona clădiri turistice cu maxim P+2 E, situate în zone neprotejate

**M2b** - subzona cladiri turistice cu maxim P+2 E, situate in zone protejate

**M3a** - subzona cladiri turistice cu maxim P+4 E, P+8 E (hoteluri) situate in zone neprotejate

## **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### **ART. 117 - UTILIZĂRI ADMISE**

M1a, M1b, M2a, M2b, M3a

- servicii turistice – informare / rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni, vile turistice); - loisir urban;
- servicii comerciale adecvate pentru public destinate activitatii din punct de vedere turistic;
- servicii financiar-bancare si de asigurări
- alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării etc.);
- echipamente publice de importanță locală ;
- se admite utilizarea curților construcțiilor pentru funcțiuni cu caracter public;

### **ART. 118 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

M1a, M1b, M2a, M2b

- se admite construirea unor spații pentru alimentație publică, comerț specializat în suprafață de maxim 30% din aria construită desfășurată.

M3a

- se admite construirea unor spații pentru alimentație publică, comerț specializat pe întreaga suprafața a parterului

### **ART. 119 - UTILIZĂRI INTERZISE**

M1a, M1b, M2a, M2b, M3a

se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei;
- activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;
- activități productive de orice alt tip decât cele specifice activitatii de turism si agrement;
- activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitare și vânzare en-gros;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane vizibile din spațiile publice si din pietonalele majore;

- construcții provizorii de orice natură;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II :CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.**

### **ART. 120 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

M1a, M1b, M2a, M2b, M3a

Conform reglementarilor din documentatiile de urbanism intocmite si legal aprobate de catre Consiliul Local oras Techirghiol.

### **ART. 121 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

M1a, M1b, M2a, M2b, M3a

Conform reglementarilor din documentatiile de urbanism intocmite si legal aprobate de catre Consiliul Local oras Techirghiol.

### **ART. 122 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

M1a, M1b, M2a, M2b, M3a

Conform reglementarilor din documentatiile de urbanism intocmite si legal aprobate de catre Consiliul Local oras Techirghiol.

### **ART. 123 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

M1a, M1b, M2a, M2b, M3a

Conform reglementarilor din documentatiile de urbanism intocmite si legal aprobate de catre Consiliul Local oras Techirghiol.

### **ART. 124 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

M1a, M1b, M2a, M2b, M3a

Conform reglementarilor din documentatiile de urbanism intocmite si legal aprobate de catre Consiliul Local oras Techirghiol.

### **ART. 125 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**



M1a, M1b, M2a, M2b, M3a

Conform reglementarilor din documentatiile de urbanism intocmite si legal aprobate de catre Consiliul Local oras Techirghiol.

#### **ART. 126 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

M1a, M1b, M2a, M2b, M3a

Conform reglementarilor din documentatiile de urbanism intocmite si legal aprobate de catre Consiliul Local oras Techirghiol.

#### **ART. 127 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

M1a, M1b, M2a, M2b, M3a

Conform reglementarilor din documentatiile de urbanism intocmite si legal aprobate de catre Consiliul Local oras Techirghiol.

#### **ART. 128 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

M1a, M1b, M2a, M2b, M3a

Conform reglementarilor din documentatiile de urbanism intocmite si legal aprobate de catre Consiliul Local oras Techirghiol.

.

#### **ART. 129 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

M1a, M1b, M2a, M2b, M3a

Conform reglementarilor din documentatiile de urbanism intocmite si legal aprobate de catre Consiliul Local oras Techirghiol.

#### **ART. 130 - ÎMPREJMUIRI**

M1a, M1b, M2a, M2b, M3a

Conform reglementarilor din documentatiile de urbanism intocmite si legal aprobate de catre Consiliul Local oras Techirghiol.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ART. 131 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

M1a, M1b, M2a, M2b, M3a

Conform reglementarilor din documentatiile de urbanism intocmite si legal aprobate de catre Consiliul Local oras Techirghiol.

## **ART .132 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

M1a, M1b, M2a, M2b, M3a

Conform reglementarilor din documentatiile de urbanism intocmite si legal aprobate de catre Consiliul Local oras Techirghiol.

## **2.8.5. A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI SERVICII**

### **GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zona de activitati productive și servicii se compune din „terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona cuprinsă în perimetrul orasului Techirghiol se compune din următoarele subzone / unități teritoriale de referință:

**A1** - subzona unităților mici și mijlocii productive , de servicii și depozitare

**A2** - subzona unităților de servicii turism si sanatare, cu regim de inaltime P+2 - P+4 E si partial P+8E.

**A3** - subzona unităților de servicii turism si sanatare , cu regim de inaltime P+2 - P+4 E .

## **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### **ART. 133 - UTILIZĂRI ADMISE**

Pentru toate subzonele de activități sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară extinderea unei clădiri existente sau ocuparea unor terenuri libere se va elabora PUZ de re parcelare/conformare.

A1 - subzona unităților mici și mijlocii productive , de servicii și depozitare:

- Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

A2 - subzona unităților de servicii turism si sanatare, cu regim de inaltime P+2 - P+4 E si partial P+8E. diversificarea serviciilor specifice in turism si sanatare, cu respectarea

inclusiv a prevederilor capitolului ZONE PROTEJATE - REGLEMENTARI. Se admite si implantare unor functiuni complementare si locuire.

A3 - subzona unităților de servicii turism si sanatate , cu regim de inaltime P+2 -P+4 E . diversificarea serviciilor specifice in turism si sanatate, cu respectarea inclusiv a prevederilor capitolului ZONE PROTEJATE - REGLEMENTARI. Se admite si implantare unor functiuni complementare si locuire.

#### **ART. 134 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

A1 - Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

- În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor abandonate;
- În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- Se admite depozitare comercială și comerț în S max de 3000 mp ADC (1500 mp suprafața de vânzare) per unitate și/sau amplasament;

A2 – A3 se admit, in cazul elaborarii si aprobarii unei documentatii PUZ:

- Implantări complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
  - o birouri profesionale sau de afaceri;
  - o servicii pentru afaceri;
  - o instituții financiare sau bancare;
- restaurant (conventional).

#### **ART. 135 - UTILIZĂRI INTERZISE**

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A se interzice amplasarea oricarei constructii pana la intocmirea si aprobarea unui PUZ legal aprobat si care sa respecte reglementarile specifice pe zone si subzone functionale, stipulate in prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PUG oras Techirghiol.

### **SECȚIUNEA II :CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.**

#### **ART. 136 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

A1 +A2 + A3 - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

#### **ART. 137 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

A1 +A2 + A3 - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

**ART. 138 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

A1 +A2 + A3 - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

**ART. 139 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

A1 +A2 + A3 - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

**ART. 140 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

A1 +A2 + A3 - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

**ART. 141 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

A1 +A2 + A3 - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

**ART. 142 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

A1 +A2 + A3 - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

**ART. 143 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

A1 +A2 + A3 - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

**ART. 144 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

A1 +A2 + A3 - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

**ART. 145 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

A1 +A2 + A3 - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

**ART. 146 - ÎMPREJMUIRI**

A1 +A2 + A3 - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ART. 147 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

A1 +A2 + A3 - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

#### **ART .148 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

A1 +A2 + A3 - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

### **2.8.6. -V - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes supraorasenesc si orasenesc, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție, grădini botanice.

Spațiile verzi prezintă o serie de particularități și diferențieri, funcție de:

##### **(1) situarea în oraș**

- spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate situate în zona centrală
- spații verzi situate în zona semicentrală
- spații verzi situate la periferie
- spații verzi situate în zona activităților de turism si agrement –grădina botanica.

##### **(2) gradul de protecție**

- spații verzi protejate
- spații verzi situate în afara perimetrului de protecție

##### **(3) dimensiuni**

- spații verzi de tip grădină sau parc cu suprafață peste 1,0 ha și care au fost delimitate ca unități teritoriale distincte
- spații verzi de tip scuar cu suprafațe sub 1,0 ha și care au fost incluse în subzonele mai mari în care se încadrează, dar fără a-și pierde caracterul de spațiu verde.
- spații verzi de tip fâșie plantată de însoțire cu suprafața variabilă de la caz la caz – asigurând, prin plantare mai consistentă și amenajări ambientale locale, legăturile necesare între diferite elemente naturale, pentru ecologizarea și ameliorarea cadrului de viață.

##### **(4) profilul funcțional**

- spații verzi de agrement, promenadă, însoțire trasee pietonale
- parcuri de distracții specializate, poli de agrement (propus)
- complexe și baze sportive - perdele de protecție (infrastructură edilitară, căi majore de comunicație, între funcțiuni parțial incompatibile)

##### **(5) accesibilitatea**

- spații verzi publice cu acces nelimitat

- spații verzi publice cu acces limitat de apartenență la cluburi sau baze sportive sau contra cost
- spații verzi în incinte private

Pentru a face posibile diferențieri specifice prin regulament, pentru spații plantate existente și propuse în interiorul perimetrului, au fost evidențiate următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

- V1. - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale
- V2p. - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini botanice, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale situate în zone protejate SIT NATURA 2000.
- V3 - subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement.
- V4p- subzona spațiilor verzi, sport și agrement, pe terenuri în intravilan situate în perimetrul de protecție SIT NATURA 2000.
- V5p - subzona spațiilor verzi, sport și agrement, pe terenuri în intravilan situate în perimetrul de protecție SIT NATURA 2000.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ART. 149 - UTILIZĂRI ADMISE

**V1** - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.
- amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite.
- construcții temporare determinate de necesitatea sau potențialitatea desfășurării unor activități temporare generate de anumite evenimente culturale, sportive, educative, de agrement sau activități cu caracter sezonier ( patinoar, terase pentru alimentație publică, amenajări pentru comerț sezonier – Crăciun, Mărțișor, Paște etc.)

**V2p** - sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate.

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul spațiului plantat.
- conform prevederilor Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate.

**V3** - sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate.

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

**V4p + V5p** - conform legilor și normelor în vigoare și prevederilor Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate

### ART. 150 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**V2p, V4p, V5p** - orice intervenție va respecta prevederile Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate.

**V1, V3** - se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

#### **ART. 151 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**V1, V2p, V3, V4p, V5p :**

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunatoare asupra vegetației și amenajărilor .
- conform prevederilor Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **ART.152. – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**V1, V2p, V5p** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ART. 153 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**V1, V2p, V5p** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ART. 154 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

**V1, V2p, V5p** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ART. 155 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**V1, V2p, V5p** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **ART. 156 - CIRCULATII și ACCESE**

**V1, V2p, V5p** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru
- întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

#### **ART. 157 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**V1, V2p, V5p**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P 132-93) și cu

prevederile TITLULUI II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, CAPITOLUL 5, PARCAREA AUTOVEHICULELOR – REGELEMENTĂRI.

#### **ART. 158 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**V1, V2p, V5p** – cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri.

#### **ART. 159 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**V1, V2p, V5p** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

#### **ART. 160 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**V1, V2p, V5p** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.
- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice” (mascate), care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei.

#### **ART. 161 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**V1, V2p, V5p**

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

#### **ART. 162 – ÎMPREJMUIRI**

**V1, V2p, V5p**

- în cazul parcurilor și grădinii botanice se poate împrejmui terenul cu împrejurimi transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul carora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ART. 163 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**



**V1 + V2p + V5p** – POT cu constructii, circulatii, platforme = maxim 15 % cu exceptia spatiilor plantate protejate care se mentin conform PUZ si studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ART. 164 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**V1 + V2p** - CUT maxim 0.2 mp. ADC/ mp. teren, cu exceptia spatiilor plantate protejate, care se mentin conform PUZ si studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **2.8.7. G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALĂ**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

**G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală;**

**G2 - subzona cimitirelor**

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ART.165- UTILIZĂRI ADMISE**

**G1** - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare,
- alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate ( tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi).

**G2** - cimitire și clădiri anexa:

- ☐ cimitire;
- ☐ capela mortuară;
- ☐ mausoleu - osuar;
- ☐ circulații carosabile;
- ☐ parcaje;
- ☐ circulații pietonale;
- ☐ plantații;
- ☐ pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

##### **ART.166 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**G1** - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin normele sanitare

**G2** - se va asigura conform normelor o zonă de protecție de 50.0 metri;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (minim 7.5mp - 8.0 mp.teren pentru un loc de veci, circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

##### **ART. 167 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**G1** - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

**G2** - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

### **ART. 168 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**G1** - pentru diferite servicii și birouri suprafață minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 15 metri.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului.

**G2** – conform normelor în vigoare

### **ART. 169 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**G1+G2** - Conform normelor specifice și studiilor de specialitate

### **ART. 170 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**G1** - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi).
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare

**G2** - conform normelor în vigoare și studiilor de specialitate.

### **ART. 171 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**G1** - distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

**G2** – conform normelor în vigoare și studiilor de specialitate.

### **ART. 172 - CIRCULATII ȘI ACCESE**

**G1** - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

**G2** - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;

### **ART. 173 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.**

**G1** - staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;
- G2** - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

#### **ART. 174 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- G1** - înălțimea clădirilor nu va depăși 12.0 metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor;
- G2** - conform normelor în vigoare și studiilor de specialitate.

#### **ART. 175 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- G1** - 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;
- G2** - se va ține seama de caracterul funcțiunii.

#### **ART. 176 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- G1** - 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 din surse proprii se va obține acordul autorității competente
- G2** - se vor asigura puncte de apă din rețea publică;
  - se va asigura un punct sanitar;
  - se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
  - se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

#### **ART. 177 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- G1** - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi amenajate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
  - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
  - parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
  - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;
- G2** - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

#### **ART. 178 - ÎMPREJMUIRI**

- G1** - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., vor fi dublate cu 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 incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

**G2** - împrejmuirile 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.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

#### **ART. 179- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**G1** - POT maxim = 50%

**G2** - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp. din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

#### **ART. 180 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

**G1** - CUT = 1,8 mp ADC / mp.teren

**G2** - CUT = 0,15 mp ADC / mp.teren

### **2.8.8. T - ZONA TRANSPORTURILOR**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Intrucât aspectul general al orasului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire în vecinătatea și în subzonele de transporturi.

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

**T1** – subzona transporturilor rutiere

**T2**– subzona transporturilor feroviare- dezafectata propusa pentru reconversie functionala.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ART. 181 - UTILIZĂRI ADMISE**

**T1** – noi căi publice de circulație

- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din oras pentru transportul de călători și marfă, precum și serviciile anexe aferente; parcaje și garaje.
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- vama;
- unitati de productie și montaj;

**T2** – zona fiind propusa spre reconversie, se admit functiuni noi, compatibile cu subzonele invecinate, conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea

reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

**ART. 182 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**T1 + T2** - conform studiilor de specialitate.

**ART. 183 – UTILIZĂRI INTERZISE**

**T1** – se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.**

**ART. 184 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- T1** - pentru construcțiile de birouri platforma minimă construibilă este de 400 mp, cu o deschidere la strada de minim 15 metri
  - pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale conform normelor specifice.
- T2-** Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

**ARTI. 185 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- T1** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care fronturilor dominant noi sunt retrase de la stradă.
- T1** - în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.
- T2** - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

**ART. 186 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- T1** - distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- T2** - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

**ART. 187 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- T1** - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;
- T1** – pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

**T2** - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

#### **ART. 188 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**T1 + T2** - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

#### **ART. 189 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- T1** - staționarea autovehicolelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiu staționarea autovehicolelor pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;
  - în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților;
- T2-** Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

#### **ART. 190 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- T1** - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.
- T2** – Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

#### **ART. 191 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- T1** - 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 dacă acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte;
  - în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare pentru reducerea discomfortului utilizatorilor clădirilor învecinate.
- T2** - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

#### **ART. 192 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- T1** - 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 parcaje, circulații și platforme exterioare; în cazul alimentării cu apa din surse proprii se va obține acordul autorității competente.
- T2** - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

#### **ART. 193 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- T1** – în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în

extravilan, se subordonează exigențelor de calitate a imaginii, fiind "porțile" reprezentative de intrare;

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității; se interzic depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, menținerea construcțiilor abandonate nerecuperabile, terenuri degradate și lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

**T2** – Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

#### **ART. 194 - ÎMPREJMUIRI**

**T1** - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.40 m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 m distanță cu un al doilea gard transparent sau de opacitatea necesară de 2.20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare în incinte vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de penetrare în oras sau a celor care au transport în comun.

**T2** – Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ART. 195 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**T1** - POT maxim - %- conform studiilor de specialitate

**T2** - Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

#### **ART. 196 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**T1** – C.U.T. maxim - conform studiilor de specialitate.

**T2** – Conform PUZ intocmit si legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor functionale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

### **2.8.9. -S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

#### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

**S** – subzona cu destinație specială cu caracter urban formată din o unitate aparținând serviciilor speciale - telecomunicații;

Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ART. 197 - UTILIZARI ADMISE**

**S -** unități aparținând serviciilor speciale;

### **ART. 198 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**S-** conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare și avizului administratorului.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ART. 199 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**S-** conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare și avizului administratorului.

### **ART . 200- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**S-** conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare și avizului administratorului.

### **ART. 201 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**S-** conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare și avizului administratorului.

### **ART. 202 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**S-** conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare și avizului administratorului.

### **ART. 203 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**S-** conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare și avizului administratorului.

### **ART. 204 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**S-** conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare și avizului administratorului.

### **ART. 205 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**S-** conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare și avizului administratorului.

### **ART. 206 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**



**S-** conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare și avizului administratorului.

#### **ART. 207 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**S-** conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare și avizului administratorului.

#### **ART. 208 - SPATII LIBERE și SPATII PLANTATE**

**S-** conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare și avizului administratorului.

#### **ART. 209 – ÎMPREJMUIRI**

**S-** Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre strada cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.40 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.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ART. 210- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**S -** POT maxim conform normelor specifice – recomandabil 50 %.

#### **ART. 211 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**S -** CUT conform normelor specifice - recomandabil 1,8 mp ADC / mp.teren

### **2.8.10. B - ZONE ACTIVITATI BALNEARE - PLAJE**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona de plajă și dotări aferente cu caracter sezonier cuprinde plaja propriu-zisă cu amenajările care fac obiectul clasificării plajelor destinate activităților de agrement specifice.

**B1** - Subzona de dotări cu caracter permanent specifice unei plaje este situată la baza falezei lacului Techirghiol și va cuprinde funcțiuni de comerț, alimentație publică, servicii turistice, de agrement și balneare, activități culturale și sportive.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ART. 212 - UTILIZĂRI ADMISE**

##### **B1**

sunt admise următoarele :

- construcții și amenajări pentru plaja, amplasate în vecinătatea acesteia, realizate din materiale ușoare
- construcții și amenajări pentru depozitarea namolului (bazine specifice)
- activități specifice întreținerii și exploatarei plajei;

- plaja are un caracter exclusiv turistic specific fiind turismul estival, jocurile de plajă și alte activități de tratament si agrement;
- activități și amenajări legate de sporturile nautice, jocurile pentru copii, supravegherea plajei, țărmului și zonei de înbăiere
- rampă de acces a ambarcațiunilor spre / dinspre apă
- spatii tehnice, administratie, garderoba, grup sanitar

#### **ART. 213 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI**

##### **B1**

- sunt admise elemente de mobilier urban (fântâni plutitoare, echipamente speciale pentru iluminat etc.) cu condiția ca acestea să nu afecteze buna desfășurare a circulației eventualelor ambarcațiunilor și siguranța acestora.

#### **ART. 214 - UTILIZĂRI INTERZISE**

##### **B1**

- orice funcțiuni care nu au legătură cu activitățile de turism, odihnă și agrement,
- orice funcțiuni, clădiri sau amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice prin agresarea peisajului, poluarea de orice fel, diminuarea vegetației,
- deversările de ape uzate în lac,
- depozități de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane,
- clădiri supraterane pentru gararea autovehiculelor,
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice,
- activități de depozitare vizibile din spațiile publice sau din instituțiile publice,
- locuințe de orice tip,
- moteluri, campinguri.
- depozitare și vânzare en-gros,
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice.
- Accesul, parcare oricarui tip de autovehicule cu excepția celor ce asigură întreținerea plajei și alimentarea cu namol

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

#### **ART. 215 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**B1-** nu are obiect.

#### **ART. 216 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**B1-** nu are obiect.

**ART. 217 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**B1-** nu are obiect.

**ART. 218 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

**B1-** nu are obiect.

**ART. 219 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**B1-** conform studiilor

**ART. 220 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**B1-** nu are obiect.

**ART. 221 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- B1-** pentru construcțiile utilitare se admite o înălțime maximă la cornișă de 3,00 m, cu excepția celor specifice pentru activitățile de supraveghere a plajei, țărmului și zonei de înbăiere.
- nu se recomandă realizarea de subsoluri la clădiri

**ART. 222 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- B1-** aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate (clădirile de pe faaleză) cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
  - se recomandă utilizarea de soluții „transparente” care să pună în valoare relația cu elementele de cadru natural
  - se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;
  - este interzisă folosirea imitațiilor de materiale (piatra falsă, cărămida falsă, lemnul fals), folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianță etc.) și a materialelor de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.);
  - anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

**ART. 223 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**B1-** toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă;

- în cazul unor construcții noi amplasate în zone fără echipare edilitară sau care necesită lucrări de echipare edilitară care depășesc capacitatea rețelelor existente în zonă se poate condiționa autorizarea executării construcției fie de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați, fie de existența unui proiect de specialitate care să propună rezolvarea locală a problemelor de alimentare cu apă, epurarea apelor uzate și alimentarea cu energie electrică în condițiile respectării normelor sanitare, de protecție a mediului și de siguranță în vigoare;
- toate noile bransamente pentru rețele edilitare vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice, precum și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se interzice dispunerea echipamentelor pentru condiționarea aerului în locuri vizibile din circulațiile publice.

#### **ART. 224 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**B1-** nu are obiect.

#### **ART. 225 – ÎMPREJMUIRI**

**B1-** nu are obiect.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ART. 226 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**B1-**construcțiile utilitare admise vor fi dimensionate conform normelor legale.

#### **ART .227 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**B1-**construcțiile utilitare admise vor fi dimensionate conform normelor legale.

### **2.8.11. - ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN**

#### **Tex – ZONA TRANSPORTURILOR**

##### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona transporturilor este aferentă autostrăzii. Întrucât aspectul general al localității este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

**ART. 228 -** 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);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
  - o autostrăzi - 50 m;
  - o drumuri naționale – 24m;
  - o drumuri județene - 20 m;
- Realizarea în zona drumurilor publice a oricăror 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.
- Autorizarea lucrărilor, construcțiilor, amenajărilor amplasate în zonele de protecție ale siturilor arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței nr.43 din 30.01.2000 și a Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006 ;
- Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995);
- Amenajările și construcțiile din incinta stațiilor de servicii ale autostrăzii se vor face în urma unor studii de specialitate și se vor aproba conform legislației în vigoare.

## EX - TERENURI AGRICOLE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

**ART. 229** - Potrivit Legii Nr. 18/1991 –republicată, art. 92, alin.1 – “amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă”. Excepțiile sunt prevăzute la art. 92 alin.2: “ Se exceptează de la prevederile aliniatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrări aferente exploatarei țițeiului și gazului, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă”.

**ART. 230** - Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de legea 50 /1991 și alte acte normative specifice construcțiilor și activității agricole

**ART. 231** - Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

### **CAPITOLUL III**

#### **DIVIZATEA TERITORIULUI IN UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

##### **U.T.R. nr. 1**

**C- ZONA CENTRALĂ - ZONA CENTRALĂ - CONȚINÂND FUNCȚIUNI ȘI ECHIPAMENTE CU CARACTER DE CENTRALITATE ȘI REPREZENTATIVITATE, POLARIZATOARE ALE INTERSULUI PUBLIC LA NIVEL LOCAL**

**ART.232** - Tipuri de zone si subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei centrale a Orasului Techirghiol:

**CP-Is** – Subzona institutii publice si servicii in zone protejate

**CA-Is** – Subzona institutii publice si servicii in zone neprotejate

**CA-A4** – Subzona unitati de servicii, turim si sanatate in zone neprotejate

**CA-L1a** –Subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 E, in afara zonei protejate

**CP-L1a** –Subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 E, in zone protejate

**CA-L2** – Subzona locuinte colective medii cu maxim P+3+4 E, in zone neprotejate

**CA-V1** –Subzona spatii verzi publice cu acces nelimitat, scuaruri, gradini, plantatii etc.

**ART.233.** - In acest UTR se vor aplica prevederile specifice prezentului regulament, functie de subzonele definite in planșa de reglementari UTR nr. 1.

##### **U.T.R. nr. 2**

**ART.234.-** Acest UTR cuprinde tot perimetrul intravilan compact al orasului Techirghiol. Tipuri de subzone funcționale care se întâlnesc .

#### **I - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**

**Is-** subzona institutii publice si servicii in zone neprotejate

#### **L - ZONA DE LOCUIT**

## **L1- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI:**

**L1a** - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate *în afara zonei protejate*, pe parcelări tradiționale/spontane;

**L1b** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate *în interiorul zonei Protejate*;

**L1c** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in enclave neconstruite din perimetru intravilan existent;

**L1d** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi ale perimetrului intravilan ;

**L2-** subzona locuințelor colective medii (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

## **V - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

**V1** subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat situate in zone neprotejate ( parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale).

**V3-** subzona spațiilor verzi pentru sport si agrement situate in zone neprotejate

**V5p-** subzona spatii verzi, sport, agrement – pe terenuri atrase in intravilan situate in perimetrul de protectie sit natura 2000.

## **A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI SERVICII**

**A1** - subzona unităților productive și depozitare

**A2** - subzona unităților servicii turism si sanatate, cu regim de inaltime P+2E,P+4E si partial P+8E.

**A3** - subzona unităților de servicii turism si sanatate , cu regim de inaltime P+2E,P+4E .

## **T - ZONA TRANSPORTURILOR**

**T1** - subzona transporturilor rutiere

**T2** - subzona transporturilor feroviare, propusa pentru reconversie functionala.

## **G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA**

**G.1** -subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală

**G.2** -subzona cimitirelor

## **S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

**ART.235.** In acest UTR se vor aplica prevederile specifice prezentului regulament, functie de subzonele definite in planșa de reglementari UTR nr. 2.

### **U.T.R. nr. 3**

**ART.236.** – Trup independent introdus in intravilan in vederea realizarii unui cartier rezidential.

**ART. 237.** - Funcțiunea dominantă a zonei – locuirea . Tipuri de subzone funcționale care se întâlnesc .

**L1d** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi ale perimetrului intravilan ;

**T1** - subzona transporturilor rutiere

**ART. 238.** – In acest UTR se vor aplica prevederile specifice prezentului regulament, functie de subzonele definite in planșa de reglementari UTR nr. 3.

### **U.T.R. nr. 4**

**ART.239.** – Trupuri independente introduse in intravilan in vederea realizarii unor cartiere rezidentiale.

**ART.240.** - Funcțiunea dominantă a zonei – locuirea - - Funcțiunea dominantă a zonei – locuirea . Tipuri de subzone funcționale care se întâlnesc .

**L1d** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi ale perimetrului intravilan ;

**T1** - subzona transporturilor rutiere

**ART. 241.** – In acest UTR se vor aplica prevederile specifice prezentului regulament, functie de subzonele definite in planșa de reglementari UTR nr. 4.



**U.T.R. NR. 5.**

**ART.242.-** Acest UTR cuprinde zona de turism si agrement a orasului Techirghiol. Tipuri de subzone funcționale care se întâlnesc .

**L1a** - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate *în afara zonei protejate*, pe parcelări tradiționale/spontane;

**L1b** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate *în interiorul zonei Protejate*;

**L1cp** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in enclave neconstruite din perimetru intravilan existent in zone protejate;

**L1d** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi ale perimetrului intravilan ;

**L2-** subzona locuințelor colective medii (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

**M1a-** subzona cladiri turistice cu maxim P+2 niveluri situate in zone neprotejate

**M1b-** subzona cladiri turistice cu maxim P+2 niveluri situate in zone protejate

**M2a-** subzona cladiri turistice cu maxim P+2 niveluri situate in zone neprotejate

**M2b-** subzona cladiri turistice cu maxim P+2 niveluri situate in zone protejate

**M3a-** subzona cladiri turistice cu maxim P+4, P+8 niveluri situate in zone neprotejate

**V1-** subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat situate in zone neprotejate

**V2p-** subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat, scuaruri, gradini, plantatii etc. situate in zone protejate

**V4p-** subzona spatii verzi, sport, agrement situate in perimetrul de protectie sit natura 2000.

**V5p-** subzona spatii verzi, sport, agrement situate pe terenuri atrase in intravilan in perimetrul de protectie sit natura 2000.

**B1-** subzona activitati balneare - plaja

**T1** - subzona transporturilor rutiere

**T2** - subzona transporturilor feroviare, propusa pentru reconversie functionala.

**ART. 243. –** In acest UTR se vor aplica prevederile specifice prezentului regulament, functie de subzonele definite in plansa de reglementari UTR nr. 5.

**SC ARHIPLUS SRL**

**ARH. DIMITRIE OLARU**



## ANEXA 1. LA RLU

**Clasificarea utilizărilor admise, după categorii de funcțiuni, regasite pe teritoriul orasului Techirghiol.**

### **Funcțiuni administrative**

Sediul Primăriei Municipiului Adjud;  
Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;  
Sediu de partid;  
Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, regii autonome, etc;  
Sediu de birouri;  
Sediu de firmă sau companie.

### **Funcțiuni financiar-bancare**

Sediu bancar, filială;  
Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri;

### **Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban**

Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;  
Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;  
Mall, Centru comercial de factură urbană;  
Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;  
Piață agroalimentară;  
Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;  
Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.

### **Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice**

Supermagazin (supermarket, hipermarket);  
Mall, Centru comercial;  
Piață de vechituri, obor;  
Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;  
Comerț engros;  
Showroom auto, moto, alte produse;  
Spații pentru târguri și expoziții;  
Autoservice, spălătorie auto;  
Stație de combustibili;  
Servicii, alimentație publică;  
Centru de cercetare și formare profesională;  
Incubator de afaceri;  
Sediu de birouri;  
Sediu de firmă sau companie;  
Hotel \*-\*\*\*\*, Hotel apartament \*-\*\*\*\*, Motel \*-\*\*, Vilă \*\*-\*\*\*\*, Pensiune, Hostel, Youth Hostel; Parc de activități.

### **Funcțiuni de cult**

Lăcaș de cult;  
Mănăstire.

### **Funcțiuni de cultură**

Centru expozițional, expoziție, târg;  
Muzeu;  
Biblioteca, mediatecă;  
Club, discotecă;  
Sală de reuniune;  
Cazinou;  
Casă de cultură;

Centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe;  
Cinematograf, multiplex;  
Teatru dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși;  
Sală polivalentă;  
Circ.

#### **Funcțiuni de învățământ**

Învățământ preșcolar;  
Școală primară;  
Școală gimnazială;  
Liceu;  
Școală postliceală;  
Școală profesională;  
Învățământ superior;  
Spații de cazare pentru elevi sau studenți.

#### **Funcțiuni de sănătate**

Spital general (, municipal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic);  
Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare);  
Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice);  
Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi];  
Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie);  
Alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii); Creșă sau creșă specială;  
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;  
Azil de bătrâni;  
Centru de asistență socială.

#### **Funcțiuni sportive**

Ștrand în aer liber;  
Stadion;  
Terenuri de sport în aer liber;  
Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;  
Patinoar artificial;  
Poligon pentru tir;  
Popicărie;  
Teren de golf, teren de minigolf;  
Bază hipică;  
Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;  
Bazin acoperit, baie publică;  
Sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);  
Servicii de întreținere corporală;  
Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;

#### **Funcțiuni de loisir public**

Loc de joacă acoperit pentru copii;  
Dotări destinate activităților cultural-educative: muzeu, bibliotecă, centru cultural, mediatecă, filarmonică, teatru, circ, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber;  
Terenuri și instalații de sport cu acces public nelimitat și fără clădiri anexe;  
Alimentație publică având suprafața construită desfășurată mai mic decât 200 mp;  
Grupuri sanitare publice.

#### **Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic**

Grădină zoologică;  
Grădină botanică;  
Parc tematic, parc de distracții;  
Loc de joacă acoperit sau în aer liber;

Servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.

#### **Funcțiuni de loisir privat**

Parcelări pt. grădini de loisir privat (Schrebegarten);

#### **Funcțiuni de turism cu caracter intraurban**

Hotel \*-\*\*\*\*;  
Hotel apartament \*-\*\*\*\*;  
Motel \*-\*\*;  
Vilă \*\*-\*\*\*\*;  
Pensiune turistică categoria urban \*-\*\*\*\*;  
Hostel, Youth Hostel.  
Alimentație publică.

#### **Funcțiuni de turism cu caracter extraurban**

Bungalouri \*-\*\*\*;  
Cabană categoria \*-\*\*\*;  
Camping \*-\*\*\*\*;  
Sat de vacanță \*\*-\*\*\*;  
Pensiune agro-turistică \*-\*\*\*;  
Tabără de vacanță pentru elevi.  
Alimentație publică.

#### **Funcțiuni industriale**

Hală de producție, prelucrare sau asamblare;  
Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);  
Depozit, centru de distribuție;  
Comercializare materiale de construcții;  
Centru de cercetare și formare profesională;  
Incubator de afaceri;  
Parc de activități;  
Infrastructură și spații destinate IMM-uriilor;  
Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri; Instalații de transfer intermodal de mărfuri;  
Colectare și depozitare fier vechi;  
Colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;  
Autoservice, spălătorie auto;  
Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;  
Stație de combustibili cu servicii aferente.

#### **Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public**

Gară de persoane;  
Autogară;  
Stație intermodală;  
Stație a trenului urban;  
Parcaje publice multietajate subterane și/sau supraterrane;  
Parcaje publice de tip park&ride;  
Depou pentru vehiculele transportului public;  
Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentație publică, comerț, informare și eliberare tichete, spații de așteptare etc.

#### **Funcțiuni de gospodărire comunală**

Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;  
Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor;  
Cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;  
Crematoriu uman;  
Rampă de deșeuri;  
Centru de selectare deșeuri;

Pepinieră;  
Depou pentru vehiculele transportului public;  
Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;  
Adăpost pentru animale de casă;  
Cimitir și crematoriu pentru animale de casă.

#### **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare**

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;  
Sediu administrativ al regiei, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe.

#### **Unități cu destinație specială**

Unități militare;  
Unități de protecție civilă;  
Unități de poliție;  
Unități de pompieri;  
Unități ale serviciilor de informații;

#### **Funcțiuni agricole**

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;  
Pepiniere viticole, pepiniere pomicole;  
Plantații de hamei și duzi;  
Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;  
Amenajări piscicole;  
Construcții zootehnice, cu respectarea distanțelor de protecție;  
Stație de cercetare agricolă;  
Depozitarea produselor agricole;  
Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;  
Drumuri de exploatare agricolă;  
Anexe destinate personalului, exclus locuințe.

#### **Locuințe**

Locuințe individuale (unifamiliale);  
Locuințe colective (multifamiliale);  
Garaje și parcaje aferente locuințelor.

#### **Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)**

Comerț alimentar;  
Comerț nealimentar;  
Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiserie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;  
Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;  
Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

#### **Echipamente publice aferente zonelor de locuințe**

Filială a administrației locale (primărie de cartier);  
Spațiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor;  
Sediu al asociațiilor de proprietari;  
Școală primară și/sau gimnazială;  
Creșă, creșă specială, grădiniță, locuri de joacă acoperite;  
Dispensar, centru de medicină de familie;  
Bibliotecă, mediatecă, centru cultural;  
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;  
Azil de bătrâni, centru de asistență pentru vârstnici;  
Secție de poliție, sediu al poliției comunitare;

Centru de asistență socială;  
Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;  
Judecătorie;  
Teren de sport, parc de cartier, loc de joacă.

## ANEXA 2. LA RLU

### Definiții ale unor termeni utilizați în regulamentul local de urbanism al orasului Techirghiol.

**Accesul direct** –posibilitatea de intrare - ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

**Accesul la drumurile publice** –accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

**Albia minoră** – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

**Albia majoră**– porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

**Ampriza drumului** –suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă .

**Arie naturala protejata** – zona terestra, acvatica si/sau subterana, cu perimetru legal stabilit si avand un regim special de ocrotire si conservare, in care exista specii de plante si animale salbatice, elemente si formatiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de alta natura, cu valoare ecologica, stiintifica sau culturala deosebita (Legea 350/2001).

**Aspectul general al zonelor urbane și rurale** –determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc.

**Atic**- Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze. În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

**Branșamentul de apă**– conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.)

**Branșamentul de gaze** –conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

**Branșamentul electric** –partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).

**Categoria străzii** –se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

**Cheltuieli de echipare edilitară** –cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

**Construibilitatea**–calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atribuțiile de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

**Construcții cu caracter provizoriu**–construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiuri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firmeși reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

**Coridor ecologic**– zona natural sau amenajată care asigură cerințele de deplasare, reproducere și refugiu pentru speciile sălbatice terestre și acvatice.

**Cornișă**- Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor. În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

**Demisol** –nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției.



**Destinația terenurilor**—în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

**Distanțele minime de protecție** între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

**Domeniul public**—totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

**Dotări publice**—terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind: • obiective de învățământ; • obiective de sănătate; • obiective de cultură; • obiective de sport și recreere; • obiective de protecție și asistență socială; • obiective de administrație publică; • obiective pentru autoritățile judecătorești.

**Drumurile publice**—drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

**Echiparea edilitară** —ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant .

**Echiparea edilitară în sistem individual** —asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

**Drum public** -este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.

**Edificabil (suprafața edificabilă)** —suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

**Fondul forestier național** este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (Legea nr. 46/2008 - Codul silvic).

**Funcțiunile urbane** —activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

**Funcțiuni de interes public**— acele funcțiuni urbane caracterizate prin accesul direct al publicului în cea mai mare parte a spațiilor în care se desfășoară. (comerț, servicii cu acces public, alimentație publică, cultură, dotări etc)

**Garajele**—construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor.

**Indici 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 construitădesfășurată(suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. 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, scările exterioare, trotuarele de protecție;

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construităla nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Excepții de calcul ale 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 planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; dacă o construcțieeste edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii

urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

**Infrastructura feroviară**—ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar .

**Interdicție de construire** (non aedificandi) —regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

**Intravilanul localității** —teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

**Îmrejmuirile**—construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

**Habitat natural** —zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice (OUG 57/2007);

**Limita intravilanului** este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

**Locuință individuală** —(în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

**Locuințe colective**—(în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

**Lucarnă**— (în sensul prezentului regulament) lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2 m la o lungime a streșinei de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o lățime mai mare de 2 m este interzisă. În cazul în care construcția va avea o streșină mai lungă de 8 m, nu este admisă cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisă întreruperea streșinei clădirii iar retragerea peretelui frontal al lucarnei față de peretele clădirii va fi de minimum 0,80 m.

**Mansardă (prescurtat: M)**—Conform dicționarului și a bibliografiei de specialitate (așa cum a fost definită de arh. François Mansart). Mansardă (prescurtat M): spațiul funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. Prin termenul de mansardă se înțelege, în contextul prezentului PUG, un spațiu încadrat integral în volumul acoperișului. Ștreășina clădirii se va găsi la nivelul planșeului ultimului etaj. Se acceptă respectarea următoarelor condiții suplimentare: - Lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2 m pentru o lungime a streșinei de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o lățime mai mare de 2 m este interzisă.

- În cazul în care construcția va avea o streșină mai lungă de 8 m, nu este admisă cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisă întreruperea streșinei clădirii, iar retragerea peretelui frontal față de peretele clădirii va fi de minimul 0,8 m. - Podul construcției va forma un unghi maxim de 60 de grade cu planul orizontal. - Înălțimea maximă a aticului (peste ultimul planșeu) nu va depăși 1,00-1,20 m.

**Mobilier urban** —elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

**Nivel** —spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

**Nivel retras (prescurtat: R)** – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

**Obiectiv de utilitate publică** – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

**Parcagele** – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

**Parcela** – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

**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 mica înălțime (Legea 350/2001).

**Parcuri de activități** – categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv și reprezentativ pentru prestigiul lor internațional. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele categorii principale: parcuri științifice/tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultură/recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distribuție, comerț, servicii (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD - Definirea Zonelor Urbane Purtătoare de Dezvoltare în Teritoriu ca factor de anticipare și stimulare a ridicării calității vieții urbane prin restructurarea economică sectorială - Studiu în cadrul programului AMTRANS 2002).

**Pastișă** - lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie. (DEX, ed. 1998)

**Pateu urban (insula urbană)** - Cea mai mică porțiune a unei localități, incluzând parcele și construcții, delimitată de drumuri publice și/sau de căi ferate, ape, păduri, forme de relief neconstruibile. De regulă, pateul urban nu conține drumuri publice, excepție putând face accesul de tip fundătură sau aleile de acces pentru un număr restrâns de clădiri.

**Profil stradal** – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

**Racordul de canalizare** – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică.

**Realiniere** – operațiune tehnică și juridică având ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

**Regimul juridic al terenurilor** – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).

**Reparcelare** – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune

împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

**Rețeaua publică de alimentare cu apă**—ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

**Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică**— ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

**Rețeaua publică de canalizare** —ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

**Riscurile naturale**- considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

**Riscurile tehnologice industriale**—fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avariarea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului.

**Riscurile tehnologice**—factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

**Servitute de utilitate publică** —sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protective a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001). **Sistem de utilități publice** – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (Legea 51/2006).

**Sistem urbanistic deschis** —set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990. Particularitățile ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare al terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

**Sistem urbanistic închis** —set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990. Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 –1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor și prin bordarea de către clădiri a spațiului stradal.

**Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună**— ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

**Strategie de dezvoltare** —direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001).

**Străzi**—drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță).

**Străzi și artere pietonale** —străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.

**Structura urbană** —modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (Legea 350/2001).

**Subsol (prescurtat: S)** –nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

**Supantă**–planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus.(după: P118- 99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

**Suprafața construită desfășurată (SCD)** –suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strict 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, scările exterioare, trotuarele de protecție(Legea 350/2001).

**Suprafața construită (SC)** – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită(Legea 350/2001).

**Suprafața nivelului (SN)** –(Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt: • ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni; • ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare); • ariile subpantelor; • ariile balcoanelor și logiilor; • ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit; • aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăperile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc; • aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite etc; • aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă  $h > 1,8$  m; În aria nivelului nu se cuprind: • copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele; • învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior; • golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești; • rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp; • treptele exterioare și terasele neacoperite; La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

**Teritoriu administrativ**–suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (Legea 350/2001).

**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 execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(Legea 350/2001).

**Teritoriu extravilan**–suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

**Zonă construită protejată (ZCP)** - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

**Zona funcțională**– parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominant existent 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(Legea 350/2001).

**Zona de protecție** –suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă, etc.)(Legea 350/2001).

**Zona de protecție a infrastructurii feroviare**- cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia.

**Zona de siguranță a infrastructurii feroviare** - cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

**Zona de protecție a monumentelor istorice** –zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integritate a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea 422 /2001). Zona de protecția monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (Legea 5/2000)

**Zonă 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 (Legea 350/2001).

**Zonele de protecție sanitară cu regim sever** - ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

**Zonele de siguranță**– suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

**Zonă de urbanizare** –zonă de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

**Unitate teritorială de referință(UTR)** –subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcellar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar;
- reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (Legea 350/2001).

**Utilități publice (Sistem de utilități publice)** – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale căror exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local;
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (Legea 51/2006);