



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

**all architectura**

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

# **REGULAMENT DE URBANISM**

## **preliminar**

**AFERENT P.U.Z. REGLEMENTARE IMOBIL TEREN**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

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

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, precum și prescripții și recomandări specifice.

#### **B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.), aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003.

### C. *DOMENIUL DE APLICARE*

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru zona delimitată de STRADA Dezrobirii, incinta Colegiului Național Nicolae Titulescu, incinta I.M.U.M. și domeniu public. Activitatea de construire în zona studiată se vor desfășura în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- extinderea și/sau modernizarea construcțiilor existente.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z.. În cazul în care terenurile se vor dezmembra și parcelele obținute nu vor avea acces direct din circulațiile publice, se vor întocmi P.U.D. sau P.U.Z., după caz.

### D. *DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.*

*Zonă de protecție* - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă, etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

*Indicatori urbanistici* – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile ale zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului.

*Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)* – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei incluse în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

*Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)* – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5m față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### ***A. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT***

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente.

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

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va reda peisajului urban în condiții corespunzătoare.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizele Agenției de Protecție a Mediului și Ministerului Culturii și Identității Naționale.

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va anunța Direcția Județeană pentru Cultură Constanța și se va institui zona de protecție corespunzătoare.

Organizarea de șantier se va face pe terenul proprietate. Pe suprafețele de teren proprietate privată se vor amenaja spații verzi. Vor fi copertate și refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. Pentru organizarea de șantier se va obține autorizație de construire, conform legii.

### ***B. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC***

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va întocmi un studiu de însorire adecvat, care să demonstreze asigurarea însoririi respectivelor construcții și vecinătăților.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### *UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE*

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **L1** – locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii;
  - **L2** – locuințe individuale, semicolective și colective mici și funcțiuni complementare locuirii;
  - **M** – zona mixtă – locuințe colective, spații comerciale, administrative, de alimentație publică și servicii către populație.
- Adiacent acesteia din urmă se află:
- circulația pietonală publică;
  - circulația carosabilă publică.

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt **L1, L2 și M**.

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

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

#### *Art.1. UTILIZĂRI PERMISE*

##### **L1**

- locuire: locuințe colective;
- funcțiuni complementare locuirii: parcări, garaje, comerciale, de sănătate, administrative și învățământ;
- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc. amplasate la parterul blocurilor;
- servicii: spa, servicii profesionale, mici ateliere manufacturiere, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, poștă, internet, birouri de relații cu publicul, etc., amplasate la parterul blocurilor;
- spații administrative: birouri, sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații, etc., amplasate la parterul blocurilor;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale;

##### **L2**

- locuire: individuale, colective sau semicolective mici;
- funcțiuni complementare locuirii: parcări, garaje, comerciale, de sănătate, administrative și învățământ;

- comerț: mici unități de comerț de proximitate sau alimentație publică amplasate la parter;
- servicii: servicii profesionale, mici ateliere manufacturiere;

## **M**

- comerț: centre comerciale, galerii comerciale, alimentație publică, saloane de festivități, cluburi, centre sportive și de divertisment;
- funcțiuni administrative: birouri, sedii de companii și bănci, de organizații și instituții
- sănătate: mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament, laboratoare, centre de analize medicale, cabinete veterinare, centre de sănătate, fitness, etc.;
- învățământ: grădinițe private, after-school, centre de perfecționare, centre de dezvoltare personală și altele similare;
- servicii: spa, servicii profesionale, mici ateliere manufacturiere, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, poștă, internet, birouri de relații cu publicul, stații de întreținere și spălătorii auto etc.;
- spații administrative: birouri, sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații, etc.;

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

### **L1, L2, M**

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel în cazul în care mansardarea se face peste al treilea etaj;
- funcțiunile complementare locuirii sunt admise cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;
- funcțiunile destinate sănătății și învățământului vor dispune pe parcele de suprafațe suficiente conform normelor în vigoare și vor respecta criteriile specifice de asigurare a calității construcțiilor date de normative;
- stațiile de întreținere spălătoriile auto se vor amplasa astfel încât să nu incomodeze locuirea prin zgomotul și traficul produs.

## **M**

- se admit locuințe colective, cu condiția asigurării confortului locuirii și asigurării unor zone de protecție față de zonele generatoare de trafic și zgomot.

### **Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE**

#### **L1, L2, M**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, carburanți;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere a mașinilor și utilajelor agricole și industriale;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

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

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

#### **L1**

- parcelarea se va face în 5 loturi de cca 1300 mp fiecare și un lot care să cuprindă construcția existentă;

## **L2**

– parcelarea se va face în 6 cvartale și parcele de cca 350 mp. La intersecții se propun parcele cu suprafețe mai mari;

## **M**

– parcelarea se va putea face în două sau trei loturi cu suprafețe aproximativ egale.

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

#### **L1, L2**

- clădirile se vor retrage cu 5,0 metri de la aliniament;
- clădirile se pot amplasa pe aliniament la străzile Bucegi și Lt Petre Manoiu, cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public mai înalte de 3,0 metri sau mai late de 1,5 metri;

#### **M**

- clădirile se vor retrage cu 10.0 metri față de aliniament și față de terenul mun. Medgidia;

#### **L1, L2, M**

- clădirile se vor amplasa în zona edificabilă marcată pe planșa de reglementări.
- depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau rampe de acces în clădire este interzisă.

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

#### **L1, L2, M**

Clădirile se vor amplasa în regim izolat, cu respectarea codului civil. Este interzisă vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural.

În toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice. Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților.

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

Față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată arhitectural.

**Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ  
L1, L2, M**

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. Dacă este cazul, în acest scop se va întocmi la faza D.T.A.C. un studiu de însorire corespunzător.

**Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII  
L1, L2, M**

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere.

Toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și de minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere.

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

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

**Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR  
L1, L2, M**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor, se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

Se va asigura numărul de locuri de parcare necesar funcționării obiectivelor conform normelor specifice și R.G.U. aprobat cu H.G.R. 525/1996.

Pentru locuințe se va asigura minimum un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit (apartament sau locuință individuală).

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

**Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR  
L1**

– S(D)+P+6E+7 parțial, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 27 metri de la cota terenului amenajat;



## **- L2**

– S(D)+P+3E, eventual cu demisol sau subsol și/sau mansardă; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 15 metri de la cota terenului amenajat;

## **- M**

- S(D)+P+2E, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 12 metri de la cota terenului amenajat;

## **L1, L2, M**

Cota pardoselii finite a parterului la nivelul accesului nu va depăși 1.50 metri de la cota terenului amenajat. Demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.

Nu se admite crearea de calcane prin diferență de regim de înălțime față de clădiri sau corpuri de clădire alăturate mai mari de 1,50 metri, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul de înălțime maxim admisibil în cadrul zonei.

Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel.

Volumul mansardei se va înscrie în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri și tangenta la 45 grade la acesta, într-un plan perpendicular pe planul fațadei.

## **Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE**

### **L1, L2, M**

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere respectarea a cel puțin uneia din condițiile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;

- amplasarea în zonele de reglementare L1 și L2 numai a firmelor și reclamelor cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat;
- acoperișurile vor fi de tip terasă pentru locuințele colective din zona L1 și pentru funcțiunile din zona M, iar pentru zona L2 se vor fi de tip terasă sau șarpantă, cu panta de 35 grade, acoperite cu țiglă;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn;
- pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice sau beton rutier pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte;
- pentru parcări se vor folosi dale înierbate;
- pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

#### Cromatică permisă pentru materialele de finisaj exterior

Sunt interzise:

- folosirea la exterior a materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- folosirea la exterior a finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare;
- folosirii materialelor de finisaj interior la exterior;
- utilizarea culorilor saturate, stridente, cu excepția accentelor de culoare;
- amplasarea aparatelor de aer condiționat și antenelor de telecomunicații în mod vizibil pe fațadele clădirilor.

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

#### **L1, L2, M**

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

Investitorii vor respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

### *Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI*

#### **L1, L2, M**

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

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața terenului;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate, pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime, a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice;

- pentru locuințe individuale se vor asigura spații verzi și plantate de minim 10% din suprafața terenului și minimum 5mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate pe minim 30% din suprafața lotului, conform H.C.J.C. 152/2013;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

Se va asigura un spațiu verde de protecție de minimum 5.0 metri pe parcelele limitrofe din nordul zonelor L2 și M, față de funcțiunile legate de industrie menținute în incinta I.M.U.M.. Acesta se va planta cu arbori și arbuști cu frunziș des.

#### *Art. 14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI*

##### **L1, L2, M**

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;

##### **L2**

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 metri** și minim **1,80 metri**, din care un soclu opac de **0,50 metri** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu;

##### **L1, M**

- pentru locuințe colective și funcțiuni publice, gardurile spre spațiile publice **pot să nu fie prevăzute**, sau vor avea înălțimea de **minim 1,80 metri** și **maxim 2,20 metri**, cu condiția ca să fie transparent minim 80% din suprafață, astfel încât să permită vederea;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- În cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente, etc.), sunt permise împrejmuiri înalte, decorative, îmbrăcate în vegetație;

– gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

*Art. 15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.*

**L1:**

POT maxim = 50%

**L2:**

POT maxim = 40%

**M:**

POT maxim = 50%

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

Pentru hala existentă (C24) se va menține P.O.T. existent.

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

**L1:**

CUT maxim = 3.5

**L2:**

CUT maxim = 2

**M:**

CUT maxim = 2

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

Întocmit: arh. Ignis Duvagi