



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MEDGIDIA
 905600, Str .Decebal, nr.35,
 tel 0241/812.300, fax 0241/810619
 e-mail: office@primaria-medgidia.ro
 primaria-medgidia.ro



Nr. 27405/08.09.2022



RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de indreptare eroare materiala regulament de urbanism „PUZ ZONA SPITAL”- aprobat prin HCL 114/26.05.2022.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise și desenate;

Avand in vedere adresa elaboratorului PUZ Zona Spital, atasata prezentului raport, inregistrata la sediul Primariei sub numarul 27188/07.09.2022, cu privire la rectificarea si completarea art. 4, art. 13 si Sectiune III art. 15 zona E3-subzona 4, din cuprinsul regulamentului de urbanism faza PUZ ZONA SPITAL”- aprobat prin HCL 114/26.05.2022,

Intrucat rectificările si completările reglementarilor din articolele mai sus mentionate nu se abat de la conditiile si prevederile avizelor obtinute pentru elaborare PUZ, nu afecteaza vecinatatile si se aplica doar terenurilor care au generat PUZ-ul, susțin aprobarea completarii art. 4 si Sectiune III art. 15 zona E3-subzona 4 si rectificarii art. 13, din cuprinsul Regulamentului de urbanism faza „PUZ ZONA SPITAL”- aprobat prin HCL 114/26.05. 2022, conform Regulamentului Local de Urbanism modificat, intocmit de SC Holiday D’Sign Consult SRL, atasat prezentului raport.

Arhitect Șef,
Arh. Marius PONOMARENCO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprins

CAPITOLUL I - Dispozitii generale

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

CAPITOLUL III - Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

CAPITOLUL IV - Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Sectiunea I - Utilizare functionala

- Art. 1 - Utilizari admise
- Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari
- Art. 3 - Utilizari interzise

Sectiunea II - Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

- Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
- Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela
- Art. 8 - Circulatii si accese
- Art. 9 - Stationarea autovehiculelor
- Art. 10 - Inaltimea maxima admisibila
- Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor - caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje)
- Art. 12 - Conditionari legate de circulatie si echipare tehnico-edilitara
- Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate
- Art. 14 - Imprejmuiri

Sectiunea III - Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- Art. 15 - Procentul maxim de utilizare a terenului (POT)
- Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)



CAPITOLUL I - Dispozitii generale

1. Rolul RLU

RLU reprezinta un sistem de norme tehnice si juridice si stabileste regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora. Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor de pe intreaga suprafata de teren ce face obiectul PUZ. Odata aprobat, RLU impreuna cu PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

2. Baza legala a elaborarii

- Legea 50/1991 (cu toate completarile ulterioare) privind autorizarea executarii constructiilor;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (republicata);
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 33/1994 (actualizata) privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Codul administrativ 2019 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- Ordonanta de urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Legea nr. 7/1996 (actualizata) privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 138/2004 (actualizata) privind imbunatatirile funciare
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor

3. Domeniul de aplicare

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Conform **Certificatului de urbanism nr. 79 din 20.04.2021**, terenurile (care au generat PUZ), au suprafata totala de **43.244mp (Lot 1 42.560mp + Lot 2 684mp) din acte.**

REGIMUL JURIDIC:

Imobile intravilane, asfel: **Lot 1-** compus din teren categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 42.560 mp si constructiile C1-spital, in suprafata 3475 mp, C2- hol trece, in suprafata de 196 mp, C3- ambulatoriu de specialitate, in suprafata de 1827 mp, C6- garaj ambulanta, in suprafata del89 mp, C7- morga, in suprafata de 226 mp, C8- garaj+magazie, in suprafata de 467 mp, C9- centrala termica, in suprafata de 267 mp, C10- centrala, in suprafata de 212 mp, C11-



magazie, in suprafata de 79 mp, C12- magazie, in suprafata de 103 mp, C13- farmacie, in suprafata de 224 mp si C14- spatiu alimentatie si vestiare, in suprafata de 148 mp, identificat cu numar cadastral si carte funciara 104956, proprietate publica a Municipiului Medgidia, conform inregistrurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 17486/14.04.2021 si Lot 2- compus din teren categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 684 mp si constructiile C4-hol trece, in suprafata 14 mp si C5 inregistrata intr-o carte funciara proprie- statie ambulanta+stomatologie, in suprafata de 414 mp, identificat cu numar cadastral si carte funciara 104957, proprietate publica a Municipiului Medgidia, conform inregistrurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 17485/14.04.2021 (cu mentiunea ca C5 este inregistrata in cartea funciara 104957-C5).

Conform extraselor de carte funciara nu exista inregistrari referitoare la sarcini cu privire la imobilele mai sus descrise.

REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: imobile intravilane proprietati publice ale municipiului Medgidia. Imobilele se afla in zona de impozitare B.

In temeiul reglementarilor Documentatiei de Urbanism al RLU, faza PUG, aprobată prin Hotararile Consiliului Local nr. 13/2000, 40/2011, 4/2013, 45/2013, 34/2016 si 98/2018, situat in U.T.R.- E3 (SPITAL)

Fond construit actual: spital - policlinica si blocuri de locuinte P+4.

Funciunea dominanta: sanatate / rezidentiala.

Funciuni admise: sanatate si rezidentiala cu dotari aferente locuirii.

Regim de inaltime: zona construita; interventiile de extindere - amplasarea comporta P.U.D.

REGIMUL TEHNIC:

REGLEMENTARI

Alinierea: constructiilor: se determina prin studiu.

Caracteristici arhitecturale: se determina prin P.U.D. functie de obiect.

P.O.T. maxim se determina prin P.U.D.

Zone cu interdictii temporare: Interventiile privind extinderi sau amplasari, necesita P.U.D. aprobat, cu rezolvarea problemelor de circulatie, intersectii, parcaje.

Conditii speciale de interventii in zone protejate: Extinderea componentelor spitalului care necesita medii fara impuritati, amplasarea sau amenajarea de spatii comerciale si depozite cu profil alimentar, nu se vor autoriza in fasia cu latimea de 50m in lungul cimitirului.

Alte conditii specifice: autorizarea construirii vis-a-vis de zona speciala se va face cu avizul M.Ap.N. - S.M.G.

In imediata vecinatate a terenului mentionat anterior, exista alte zone ce urmeaza a fi studiate pentru o dezvoltare viitoare a zonei. Pentru o reperare mai buna a zonelor studiate s-au denumit astfel:

- zona E3 - face parte din UTR E3 (SPITAL), conform PUG mun. Medgidia, iar functiunile dominante in cadrul acesteia sunt sanatate/rezidentiala cu dotari aferente locuirii.

- zona E2 – face parte din UTR E2 (LICEU NR.3), conform PUG mun. Medgidia, iar functiunile dominante in cadrul acesteia sunt rezidential, comercial, culturale, invatamant, MapN.
- zona E5 – face parte din UTR E5 (ZONA SCOALA NR.7-BLOCURI CIMENT), conform PUG mun. Medgidia, iar functiunile dominante in cadrul acesteia sunt rezidential dotari aferente

Suprafata teren beneficiar (ce a generat PUZ)	43.244,00mp
Din care:	
Lot 1 nr. cad. 104956/CF 104956	42.560,00mp
Lot 2 nr. cad. 104957/CF 104957	684,00mp
Zona propusa spre studiu	aprox. 105.000,00mp

Zona studiata este amplasata in partea de Sud a mun. Medgidia.

Vecinatati:

- nord – str. Dorobanti, str. Kemal Agi Amet, str. Scarlat Vamav
- est – str. Margaritarului, str. Ion Creanga
- sud – str. Spitalului, Zona rezidentiala din UTR E2 (SPITAL)
- vest – str. Republicii, str. Decebal

In prezent terenurile ce au generat PUZ au fond construit, iar folosinta actuala este de curti-constructii.

CAPITOLUL II - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4.Reguli cu privire la pastrarea mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Pentru asigurarea protectiei mediului inconjurator se vor lua urmatoarele masuri:

- nu se vor evacua in atmosfera substante daunatoare peste limitele stabilite prin reglementarile in vigoare;
- nu se vor arunca sau depozita deseuri in afara amplasamentului autorizat;
- nu se vor evacua ape uzate si nu se vor descarca reziduuri si orice alte materiale toxice in apa de suprafata subterana;
- nu se vor produce zgomote si vibratii cu intensitate peste limitele admise prin normele legale.

Sunt interzise finisajele realizate din materiale ce contin substante toxice ce pot emite gaze nocive, periculoase pentru sanatate.

Nu se va autoriza executia de constructii si/sau amenajari care depreciaza valoarea peisajului/zonei prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.

5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fișile de sigurață și fișile de protecție.

Condiții speciale de intervenții în zone protejate: Extinderea componentelor spitalului care necesita medii fara impurități, amplasarea sau amenajarea de spatii comerciale si depozite cu profil alimentar, nu se vor autoriza in fasia cu latimea de 50m in lungul cimitirului.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Toate incintele vor avea accese carosabile si pietonale din drumurile publice. Accesele vor permite interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, avand latimea de min. 4.00m si continuandu-se in interiorul incintei, astfel incat sa se poata asigura interventia pentru toate cladirile la cel putin 2 fatade vitrate.

Accesele pietonale se vor trata in raport cu importanta obiectivelor si destinatia cladirilor. Portile pietonale vor fi independente sau inscrise in cele pentru accesul autovehiculelor. Accesele pietonale vor permite circulatia persoanelor cu dizabilitati conform legislatiei.



8.Reguli cu privire la echiparea edilitara.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Acolo unde există conducte magistrale de gaz, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc. se va avea în vedere obținerea avizelor necesare. Acolo unde nu există rețele tehnico - edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și a realizării de fose septice individuale sau de grup.

9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determina caracterul specific al zonei. În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil. Aceste condiții se aplică atît parcelor cu forme geometrice regulate, cît și celor neregulate.

10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U., respectiv HCJ Constanta nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al judetului Constanta.

CAPITOLUL III - Zonificarea functionala

11.Unitati si subunitati functionale

Conform Memoriului aferent P.U.G. mun. Medgidia, teritoriul reglementat prin prezentul PUZ se afla in: U.T.R. E2, E3 si E5.

U.T.R. – E2 (LICEUL NR.3) este delimitat de str. Tineretului - nord, str. Ion Creanga - sud, str. Republicii - vest, str. Margaritarului - est. Fondul construit existent este format din locuințe P cu loturi (in stare medie - rea) cu dotări aferente (spații comerciale, prestări servicii, cabinete), scuar poștă, liceul Nicoiaie Bălcescu și Centrul militar (stare bună), iar functiunea dominanta este cea rezidențială. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. mun. Medgidia, teritoriul reglementat prin prezentul PUZ (U.T.R. – E2) se afla in zona de locuinte cu loturi, dominant P+1-2 si activitati complementare „Lmp”, dar si in zona cu dotari public si servicii de interes general „IS”, ce include liceul Nicolae Balcescu si Centrul Militar.

U.T.R. – E3 (SPITAL) este delimitat de str. Ion Creanga si Vaii - nord, str. Monumentului si Incinta statiei de tratare apa - sud, str. Republicii - vest, str. Spitalului - est. Fondul construit existent este format din spital - policlinică și blocuri

de locuințe P+4, iar funcțiunea dominantă este sănătate / rezidențială. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. mun. Medgidia, teritoriul reglementat prin prezentul PUZ (U.T.R. – E3) se afla în zona de locuințe în blocuri P+2-4 și activități complementare „LI”, dar și în zona cu dotări publice și servicii de interes general „IS”, ce include Spitalul și Policlinica Medgidia.

U.T.R. – E5 (ZONA SCOALA NR.7-BLOCURI CIMENT) este delimitat de str. Poporului - nord, str. Ion Creanga - sud, str. Margaritarului - vest, str. Valter Maracineanu - est. Fondul construit existent este format din locuințe P cu loturi, ansamblu „blocuri ciment” P+2, 2 blocuri P+3E, dotări P+1 (școala 8 Sali de clasă, o fostă grădiniță, cabinete medicale, 1 complex comercial) și spații comerciale improvizate, aferente locuințelor, iar funcțiunea dominantă este rezidențială și dotări aferente. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. mun. Medgidia, teritoriul reglementat prin prezentul PUZ (U.T.R. – E5) se afla în zona de locuințe cu loturi, dominant P+1-2 și activități complementare „Lmp”, dar și în zona cu dotări publice și servicii de interes general.

CAPITOLUL IV - Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Secțiunea I - Utilizare funcțională

Art. 1 - Utilizări admise

Zona E3 – subzona 1: Dotări pentru Sănătate (Creșe, Dispensare, Policlinici, Spitale, Sanatorii)

Zona E3 - subzona 2: Locuințe colective și Servicii de interes general la parter (Comert, Servicii, Sedii de firmă)

Zona E3 – subzona 3: Clădiri pentru Cult

Zona E3 – subzona 4: Spații verzi

Zona E3 – subzona 5: Servicii de interes general (Comert, Servicii, Sedii de firmă)

Zona E2 – subzona 1: Institutii de Învățământ (Grădinițe, Școli, Licee)

Zona E2 – subzona 2: Destinație specială (SRI, MAI, MApN, MAN, etc)

Zona E2 – subzona 3: Locuințe colective și Servicii de interes general la parter (Comert, Servicii, Sedii de firmă)

Zona E2 – subzona 4: Locuințe individuale, Locuințe colective mici (maxim 4 unități locative pe o parcelă), Unități de cazare (maxim 8 camere pe o parcelă) și Servicii de interes general (Comert, Servicii, Sedii de firmă)

Zona E5 – subzona 1: Locuințe individuale, Locuințe colective mici (maxim 4 unități locative pe o parcelă), Unități de cazare (maxim 8 camere pe o parcelă) și Servicii de interes general (Comert, Servicii, Sedii de firmă)

Art. 2 - Utilizări admise cu condiționari

-nu este cazul.

Art. 3 - Utilizări interzise

-se interzic alte funcțiuni care nu au fost amintite în articolele anterioare

Sectiunea II - Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Sunt considerate loturi construibile doar loturile care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

-front la strada de min. 8.00m pentru cladiri insiruite si min. 12.00m pentru cladiri izolate sau cuplate;

-suprafata minima a parcelei de 150.00mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de min. 200.00mp pentru cladiri izolate sau cuplate;

-adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Nota: Prevederile prezentului articol se aplica exclusiv lotizarilor noi. Loturile existente sunt construibile cu conditia de a se respecta restul reglementarilor din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

In cadrul propunerii, se vor respecta prevederile Codului Civil si a legislatiei in vigoare. Se va incerca alinierea constructiilor noi la cele deja existente acolo unde este posibil si se vor propune retrageri fata de aliniamentul terenurilor care sa permita o coabitare corecta a functiunilor propuse cu cea existenta, dupa cum urmeaza:

Zona E3 subzona 1

Constructiile se pot amplasa la aliniament

Zona E3 subzona 2

Constructiile se vor retrage cu minim 5,00m fata de aliniament.

Zona E3 subzona 3

Se va respecta retragerea impusa de zona de protectie cimitir.

Zona E3 subzona 4

Este interzisa amplasarea constructiilor

Zona E3 subzona 5

Constructiile se pot amplasa la aliniament

Zona E2 subzona 1

Constructiile se vor retrage cu minim 5,00m fata de aliniament.

Zona E2 subzona 2

Constructiile se vor retrage cu minim 5,00m fata de aliniament.

Zona E2 subzona 3

Constructiile se vor retrage cu minim 5,00m fata de aliniament.

Zona E2 subzona 4

Constructiile pentru locuinte se vor retrage cu minim 5,00m fata de aliniament.

Constructiile reglementate (mixte si altele decat locuinte) se pot amplasa la aliniament.

Zona E5 subzona 1

Constructiile pentru locuinte se vor retrage cu minim 5,00m fata de aliniament.

Constructiile reglementate (mixte si altele decat locuinte) se pot amplasa la aliniament.

Limitele aliniamentului propus pot fi depasite doar cu amenajari exterioare de tipul: alei auto/pietonale, locuri de parcare, spatii verzi.

Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

In cadrul propunerii, se vor respecta prevederile Codului Civil si a legislatiei in vigoare. Se va incerca alinierea constructiilor noi la cele deja existente acolo unde este posibil si se vor propune retrageri fata de laturile terenurilor care sa permita o coabitare corecta a functiunilor propuse cu cea existenta, dupa cum urmeaza:

Zona E3 subzona 1

Se va respecta retragerea impusa de zona de protectie cimitir.

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 5,00m.

Zona E3 subzona 2

Pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 0,60m pentru fatade opace si minim 2,00m pentru fatade cu ferestre de vedere sau balcoane

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 3,00m.

Zona E3 subzona 3

Pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 3,00m

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 3,00m.

Zona E3 subzona 4

Este interzisa amplasarea constructiilor

Zona E3 subzona 5

Se va respecta retragerea impusa de zona de protectie cimitir.

Pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 3,00m

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 3,00m.

Zona E2 subzona 1

Pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 5,00m

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 5,00m.

Zona E2 subzona 2

Pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 3,00m

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 3,00m.

Zona E2 subzona 3

Pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 3,00m

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 3,00m.

Zona E2 subzona 4

Pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 0,60m pentru fatade opace si minim 2,00m pentru fatade cu ferestre de vedere sau balcoane

Se recomanda cuplarea constructiilor pe laturile laterale

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 3,00m.

Zona E5 subzona 1

Pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 0,60m pentru fatade opace si minim 2,00m pentru fatade cu ferestre de vedere sau balcoane

Se recomanda cuplarea constructiilor pe laturile laterale

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 3,00m.

Aceste distante pot fi depasite doar cu amenajari exterioare de tipul: alei auto/pietonale, locuri de parcare, spatii verzi.

Se vor respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza legislatiei specifice in vigoare.

Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice.

Se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice.

Se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila.

Intre cladirile destinate locuintelor individuale se va asigura o distanta egala cu inaltimea celei mai inalte (la coama).

Intre cladirile destinate locuintelor colective se va asigura o distanta egala cu jumate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 10m.

Art. 8 - Circulatii si accese

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 4.0 metri, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

Pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

În interiorul amplasamentelor va fi asigurata circulatia carosabila separata de cea pietonala.

Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

Necesarul de locuri de parcare se va calcula tinand cont de prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea RGU - anexa 5 si Certificat de urbanism. Vor fi prevazute locuri de parcare pentru fiecare functie in parte, dupa cum urmeaza:

- pentru Dotari pentru Sanatate:
 - pentru spitale clinice universitare, spitale generale, spitale de specialitate, asistență de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban, dispensar rural, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
 - pentru alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

- pentru Locuinte colective:
 - minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata construită desfășurată de maxim 100 mp;
 - minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata construită desfășurată mai mare de 100 mp.

- este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.
- pentru Cladiri pentru Cult:
 - minim 5 locuri de parcare
- pentru Servicii de interes general (Comert, Servicii, Sedii de firma):
 - 1 loc de parcare la 200mp suprafata desfasurata (pentru unitati <400mp)
 - 1 loc de parcare la 100mp suprafata desfasurata (pentru unitati 200-600mp)
 - 1 loc de parcare la 50mp suprafata desfasurata (pentru complexuri comerciale 600-2000mp)
 - 1 loc de parcare la 40mp suprafata desfasurata (pentru complexuri comerciale > 2000mp)
 - 1 loc de parcare la 5-10 locuri la masa
- pentru Institutii de Invatamant (Gradinite, Scolii, Licee):
 - se vor asigura 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice. Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 – 3 locuri de parcare pentru autocare. Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.
- pentru Destinatie speciala (SRI, MAI, MApN, MAN, etc):
 - 1 loc de parcare pentru 10 – 40 salariați
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 – 2 locuri de parcare pentru autocare.
- pentru Locuinte individuale:
 - minim 1 loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100 mp
 - minim 2 locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp;
- pentru Unitati de cazare:
 - 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare (pentru toate categoriile de constructii de turism)
 - 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare (pentru moteluri)

Pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Se admite asigurarea necesarului de locurilor de parcare pe domeniul public, doar pe spatiile special amenajate in baza unui contract de inchiriere cu administratorul drumurilor, pe o raza nu mai mare de 500,00m de proprietate.

Art. 10 - Inaltimea maxima admisibila

Zona E3 subzona 1:

Regim de inaltime maxim = P+7E

Hmaxim admisibil = 28.00m

Zona E3 subzona 2

Regim de inaltime maxim = P+6E

Hmaxim admisibil = 25.00m

Zona E3 subzona 3

Regim de inaltime maxim = P+1

Hmaxim admisibil = 9.00m

Zona E3 subzona 4

Este interzisa amplasarea constructiilor

Zona E3 subzona 5

Regim de inaltime maxim = P+2

Hmaxim admisibil = 12.00m

Zona E2 subzona 1

Regim de inaltime maxim = P+2

Hmaxim admisibil = 12.00m

Zona E2 subzona 2

Regim de inaltime maxim = P+5

Hmaxim admisibil = 21.00m

Zona E2 subzona 3

Regim de inaltime maxim = P+3

Hmaxim admisibil = 15.00m

Zona E2 subzona 4 – se va respecta regimul maxim de inaltime in functie de functiunea propusa, dupa cum urmeaza:

Zona mixta:

Regim de inaltime maxim = P+3

Hmaxim admisibil = 15.00m

Zona Exclusiv Locuinte individuale si Locuinte colective mici:

Regim de inaltime maxim = P+2

Hmaxim admisibil = 12.00m

Zona Exclusiv Unitati de cazare si Servicii de interes general:

Regim de inaltime maxim = P+3

Hmaxim admisibil = 15.00m

Zona E5 subzona 1 – se va respecta regimul maxim de inaltime in functie de functiunea propusa, dupa cum urmeaza:

Zona mixta:

Regim de inaltime maxim = **P+3**

Hmaxim admisibil = **15.00m**

Zona Exclusiv Locuinte individuale si Locuinte colective mici:

Regim de inaltime maxim = **P+2**

Hmaxim admisibil = **12.00m**

Zona Exclusiv Unitati de cazare si Servicii de interes general:

Regim de inaltime maxim = **P+3**

Hmaxim admisibil = **15.00m**

Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor - caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje)

- materialele utilizate vor fi durabile si de calitate, adecvate cadrului si functiunii;
- in ceea ce priveste arhitectura, sunt interzise constructiile de natura sa dezavantajeze caracterul sau interesul zonelor invecinate, sitului, peisajului ori localitatii. Toate constructiile noi vor trebui, prin arhitectura si proportii, sa fie compatibile cadrului construit al localitatii, in speta al zonei;
- fatadele se vor finisa cu materiale durabile si se vor pastra in stare buna (in momentul aparitiei unor deteriorari, mai ales in cadrul fronturilor stradale, acestea se vor remedia in cel mai scurt timp);

Art. 12 - Conditionari legate de circulatie si echipare tehnico-edilitara

Se vor realiza racordurile la retelele edilitare din zona sau se vor rezolva local urmatoarele utilitati: alimentare cu **apa si canalizare**, alimentare cu **energie electrica**, alimentare **gaze naturale, curenti slabi**.

Colectarea deseurilor menajere se va realiza in spatii inchise ermetic, echipat cu sistem de spalare si sifon de scurgere.

Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate

Se vor amenaja spatii verzi si se vor planta arbori/arbusti ornamentali, respectandu-se astfel prevederile HG 525/1996 in concordanta cu necesitatile din zona studiata. Astfel, suprafete minime cu spatii verzi ce vor fi asigurate (suprafete de teren ramase libere dupa realizarea constructiilor si parcajelor, suprafete fatade, suprafete terase/acoperisuri):

- pentru Dotari pentru Sanatate: 15mp/persoana
- pentru Locuinte colective: 30%
- pentru Cladiri pentru Cult: 30%
- pentru Servicii de interes general (Comert, Servicii, Sedii de firma): 30%
- pentru Institutii de Invatamant (Gradinite, Scoli, Licee): 30%
- pentru Destinatie speciala (SRI, MAI, MApN, MAN, etc): 30%
- pentru Locuinte individuale: 10mp/locuitor
- pentru Unitati de cazare: 30%



Art. 14 - Imprejmuiri

Se va urmari realizarea unor imprejmuiri unitare ca materiale, inaltime si tratare arhitecturala, mai ales spre strada; acestea vor fi realizate din grilaje metalice sau elemente traforate care asigura transparenta, dublate cu gard viu.

Sectiunea III - Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Art. 15 - Procentul maxim de utilizare a terenului (POT)

Zona E3 subzona 1:

POT maxim propus = 30%

Zona E3 subzona 2

POT maxim propus = 40%

Zona E3 subzona 3

POT maxim propus = 20%

Zona E3 subzona 4

Este interzisa amplasarea constructiilor.

Nota: Sunt premise doar cladirile existente la data in vigoare a prezentului Regulament Local de Urbanism, fara posibilitatea de a se modifica sau extinde. In cazul desfiintarii/demolarii acestora, pe spatiul eliberat nu se va putea construi/amenaja nicio constructie, fara elaborarea unei documentatii de urbanism.

Zona E3 subzona 5

POT maxim propus = 60%

Zona E2 subzona 1

POT maxim propus = 40%

Zona E2 subzona 2

POT maxim propus = 30%

Zona E2 subzona 3

POT maxim propus = 50%

Zona E2 subzona 4 – se va respecta Procentul maxim de utilizare a terenului (POT) in functie de functiunea propusa, dupa cum urmeaza:

Zona mixta:

POT maxim propus = 70%

Zona Exclusiv Locuinte individuale si Locuinte colective mici:

POT maxim propus = 60%

Zona Exclusiv Unitati de cazare si Servicii de interes general:

POT maxim propus = 80%

Zona E5 subzona 1 – se va respecta Procentul maxim de utilizare a terenului (POT) in functie de functiunea propusa, dupa cum urmeaza:

Zona mixta:

POT maxim propus = 70%

Zona Exclusiv Locuinte individuale si Locuinte colective mici:

POT maxim propus = 60%

Zona Exclusiv Unitati de cazare si Servicii de interes general:

POT maxim propus = 80%

** Pe parcelele pe care se amplaseaza locuinte individuale cu servicii complementare POT-ul se poate majora cu 10%*

** Pe parcelele pe care se amplaseaza functiuni mixte POT-ul se poate majora cu 5%*

Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Zona E3 subzona 1:

CUT maxim propus = 1.20

Zona E3 subzona 2

CUT maxim propus = 3.00

Zona E3 subzona 3

CUT maxim propus = 0.50

Zona E3 subzona 4

Este interzisa amplasarea constructiilor

Zona E3 subzona 5

CUT maxim propus = 2.00

Zona E2 subzona 1

CUT maxim propus = 1.20

Zona E2 subzona 2

CUT maxim propus = 1.50

Zona E2 subzona 3

CUT maxim propus = 1.80

Zona E2 subzona 4 – se va respecta Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) in functie de functiunea propusa, dupa cum urmeaza:

Zona mixta:

CUT maxim propus = 3.00

Zona Exclusiv Locuinte individuale si Locuinte colective mici:

CUT maxim propus = 2.00

Zona Exclusiv Unitati de cazare si Servicii de interes general:

CUT maxim propus = 3.50

Zona E5 subzona 1 – se va respecta Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) in functie de functiunea propusa, dupa cum urmeaza:

Zona mixta:

CUT maxim propus = 3.00

Zona Exclusiv Locuinte individuale si Locuinte colective mici:

CUT maxim propus = 2.00

Zona Exclusiv Unitati de cazare si Servicii de interes general:

CUT maxim propus = 3.50

** Pe parcelele pe care se amplaseaza locuinte individuale cu servicii complementare CUT-ul se poate majora cu 10%, dar nu mai mult de 4.00.*

** Pe parcelele pe care se amplaseaza functiuni mixte CUT-ul se poate majora cu 5%, dar nu mai mult de 4.00.*

Intocmit
Ripeanu Bogdan
arh. Dinu Adrian