

MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

a) DATE GENERALE

a.1) DENUMIRE PROIECT:

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTEGRARII URBANISTICE A ZONEI STUDIASTE IN ZONA MAMAIA NORD SI A ASIGURARII SPATIULUI PUBLIC SI PRIVAT Năvodari, Județul Constanța

a.2) AMPLASAMENT OBIECTIV:

Suprafața terenului care a generat P.U.Z. este de 30,892 mp, face parte din intravilanul Orașului Năvodari, aparținând persoanelor fizice/juridice.

Coordonate Stereo 70 pentru zona de studiu:

X=789425.213 Y=317677.514
X=789290.373 Y=317706.540
X=789333.256 Y=317880.090
X=789255.589 Y=317891.809
X=789211.040 Y=317628.530
X=789256.983 Y=317621.419
X=789268.698 Y=317618.818
X=789398.739 Y=317590.335
X=789399.426 Y=317598.400
X=789407.190 Y=317596.107

Vecinătăți teren care a generat PUZ (ie 110697):

- Nord: ie 118471
- Sud: IE 124704
- Est: Strada Promenada Navodari
- Vest: Strada IE 124704

Zona de studiu se propune a fi de 30,892 mp.

a.3) PROIECTANT GENERAL/PROIECTANT de SPECIALITATE:

Societatea URBAN GRID SRL - Urb. Pascu Andrei
Bucuresti, Sector 1, Strada Vestei, Numarul 18, Parter

a.4) BENEFICIARUL LUCRĂRILOR:

PFA Lazarescu Alexandra Ilinca
Cu sediul în Oras Voluntari, Bdul Pipera nr 141, vila 100, jud Ilfov

a.5) CADRUL LEGISLATIV PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI și alte prevederi legislative aplicabile sunt conform noului regulament urbanistic.

b) NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) reprezintă o piatră de temelie în dezvoltarea armonioasă și sustenabilă a oricărei zone urbane. În cazul zonei Mamaia Nord din Oras

Navodari, elaborarea unui astfel de plan nu este doar o cerință procedurală, ci o oportunitate esențială pentru dezvoltarea urbană și socială echilibrată.

1. *Integrare Urbanistică și Dezvoltare Armonioasă*

Principala oportunitate oferită de întocmirea PUZ-ului este integrarea urbanistică a zonei studiate în contextul mai larg al dezvoltării orașului Navodari. Având în vedere localizarea strategică, apropierea de litoral și potențialul turistic, PUZ-ul poate ghida dezvoltarea unei zone care să răspundă atât nevoilor locuitorilor, cât și afluxului de turiști. Crearea unui echilibru între spațiile rezidențiale, comerciale și de recreere este crucială pentru a asigura o conviețuire armonioasă și pentru a valorifica la maxim potențialul zonei.

2. *Beneficii Economice și Sociale*

Dezvoltarea urbanistică planificată prin PUZ poate stimula economia locală prin atragerea de investiții, crearea de noi locuri de muncă și revitalizarea comunității. În plus, stabilirea unor norme clare în ceea ce privește utilizarea terenurilor și reglementările de construcție poate crește valoarea imobiliară a zonei și poate atrage noi rezidenți și afaceri.

3. *Conservarea și Valorificarea Patrimoniului Natural și Cultural*

Un alt aspect important este conservarea patrimoniului natural și cultural. PUZ-ul trebuie să asigure că dezvoltarea nouă respectă și păstrează caracteristicile unice ale zonei, inclusiv peisajele naturale și vestigiile arheologice. Aceasta nu doar că protejează patrimoniul, dar adaugă și valoare estetică și istorică zonei, atrăgând astfel un turism de calitate.

4. *Sustenabilitate și Responsabilitate Mediu*

Un aspect esențial în orice plan de dezvoltare urbană modernă este sustenabilitatea. PUZ-ul oferă oportunitatea de a implementa soluții ecologice și tehnologii verzi în construcții și infrastructură, cum ar fi sisteme eficiente de gestionare a apei și deșeurilor, spații verzi urbane, și infrastructură pentru mobilitatea durabilă. Aceste inițiative nu doar că îmbunătățesc calitatea vieții rezidenților, dar contribuie și la reducerea amprentei ecologice a zonei.

5. *Asigurarea Securității și Confortului*

Elaborarea PUZ-ului trebuie să ia în considerare aspectele legate de siguranța și confortul locuitorilor. Reglementările privind distanțele dintre clădiri, înălțimea maximă admisă a construcțiilor, și alocarea spațiilor pentru parcaje și zone verzi sunt esențiale pentru asigurarea unei vieți urbane confortabile și sigure.

Intocmirea PUZ-ului pentru zona Mamaia Nord, Oras Navodari, nu este doar o necesitate legală, ci și o oportunitate vastă de a modela viitorul zonei într-un mod sustenabil și vizionar. Prin planificare atentă, acest PUZ are potențialul de a transforma zona într-un exemplu de dezvoltare urbană reușită, care să servească atât nevoile actuale, cât și pe cele viitoare ale comunității și mediului înconjurător.

c) **DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE** (etape de dezvoltare, construcții hidrotehnice, activități desfășurate, managementul deșeurilor)

Evoluția zonei:

Încadrarea în localitate: Zona este încadrată în PUZ în UTR ZRB 1.

Descrierea Unităților Individuale (IE)

Unitatea Individuală 110697 – unitatea care a generat PUZ-ul

- Situația existentă:

- Suprafață teren:	356.7 mp
- Suprafață construită:	0 mp
- Regim de înălțime:	0
- Destinație existentă:	locuințe colective (Ic)
- Procent de ocupare a terenului (POT) existent:	0%
- Procent de ocupare a terenului (POT) PUZ vechi:	50%
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) PUZ vechi:	4
- Regim de înălțime conform PUZ vechi:	S+d+P+10
- Zonificare existentă:	ZR2

- Situația propusă:

- Procent de ocupare a terenului conform PUZ nou:	50%
- Coeficient de utilizare a terenului conform PUZ nou:	4
- Regim de înălțime conform PUZ nou:	P+10
- Suprafețe spații verzi minime:	107.01 mp
- Zonificare nouă:	ZR2

Unitatea Individuală 124704

- Situația existentă:

- Suprafață teren:	840 mp
- Suprafață construită:	150 mp
- Regim de înălțime:	P+4
- Destinație existentă: I	ocuințe colective (Ic)
- Procent de ocupare a terenului (POT) existent:	17.85%
- Procent de ocupare a terenului (POT) PUZ vechi:	50%
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) PUZ vechi:	4
- Regim de înălțime conform PUZ vechi:	S+d+P+10
- Zonificare existentă:	ZR2

- Situația propusă:

- Procent de ocupare a terenului conform PUZ nou:	50%
- Coeficient de utilizare a terenului conform PUZ nou:	4
- Regim de înălțime conform PUZ nou:	P+10
- Suprafețe spații verzi minime:	252 mp
- Zonificare nouă:	ZR2

Unitatea Individuală 124695

- Situația existentă:

- Suprafață teren:	500 mp
- Suprafață construită:	0 mp
- Regim de înălțime:	0
- Destinație existentă:	loc individuale și loc colective
- Procent de ocupare a terenului (POT) existent:	0%
- Procent de ocupare a terenului (POT) PUZ vechi:	40%
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) PUZ vechi:	2.5
- Regim de înălțime conform PUZ vechi:	s+p+4e
- Zonificare existentă:	ZR3

- Situația propusă:
 - Procent de ocupare a terenului conform PUZ nou: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului conform PUZ nou: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ nou: p+4e
 - Suprafețe spații verzi minime: 150 mp
 - Zonificare nouă: ZR3.2

Unitatea Individuală 124694

- Situația existentă:
 - Suprafață teren: 500 mp
 - Suprafață construită: 0 mp
 - Regim de înălțime: 0
 - Destinație existentă: loc ind și loc colective
 - Procent de ocupare a terenului (POT) existent: 0%
 - Procent de ocupare a terenului (POT) PUZ vechi: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT) PUZ vechi: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ vechi: s+p+4e
 - Zonificare existentă: ZR3
- Situația propusă:
 - Procent de ocupare a terenului conform PUZ nou: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului conform PUZ nou: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ nou: p+4e
 - Suprafețe spații verzi minime: 150 mp
 - Zonificare nouă: ZR3.2

Unitatea Individuală 124693

- Situația existentă:
 - Suprafață teren: 500 mp
 - Suprafață construită: 0 mp
 - Regim de înălțime: 0
 - Destinație existentă: loc ind și loc colective
 - Procent de ocupare a terenului (POT) existent: 0%
 - Procent de ocupare a terenului (POT) PUZ vechi: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT) PUZ vechi: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ vechi: s+p+4e
 - Zonificare existentă: ZR3
- Situația propusă:
 - Procent de ocupare a terenului conform PUZ nou: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului conform PUZ nou: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ nou: p+4e
 - Suprafețe spații verzi minime: 150 mp
 - Zonificare nouă: ZR3.2

Unitatea Individuală 124692

- Situația existentă:
 - Suprafață teren: 500 mp
 - Suprafață construită: 0 mp
 - Regim de înălțime: 0
 - Destinație existentă: loc ind și loc colective
 - Procent de ocupare a terenului (POT) existent: 0%

- Procent de ocupare a terenului (POT) PUZ vechi: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT) PUZ vechi: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ vechi: s+p+4e
 - Zonificare existentă: ZR3
- Situația propusă:
 - Procent de ocupare a terenului conform PUZ nou: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului conform PUZ nou: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ nou: p+4e
 - Suprafețe spații verzi minime: 150 mp
 - Zonificare nouă: ZR3.2

Unitatea Individuală 124691

- Situația existentă:
 - Suprafață teren: 500 mp
 - Suprafață construită: 154.3 mp
 - Regim de înălțime: P+1E
 - Destinație existentă: loc ind și loc colective
 - Procent de ocupare a terenului (POT) existent: 30.86%
 - Procent de ocupare a terenului (POT) PUZ vechi: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT) PUZ vechi: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ vechi: s+p+4e
 - Zonificare existentă: ZR3
- Situația propusă:
 - Procent de ocupare a terenului conform PUZ nou: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului conform PUZ nou: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ nou: p+4e
 - Suprafețe spații verzi minime: 150 mp
 - Zonificare nouă: ZR3.2

Unitatea Individuală 124690

- Situația existentă:
 - Teren destinate circulațiilor auto și pietonale – teren în diviză
- Situația propusă:
 - Teren destinate circulațiilor auto și pietonale – teren în diviză

Unitatea Individuală 114394

- Situația existentă:
 - Suprafață teren: 3347 mp
 - Suprafață construită: 1673.5 mp
 - Regim de înălțime: P+10E
 - Destinație existentă: loc colective
 - Procent de ocupare a terenului (POT) existent: 50%
 - Procent de ocupare a terenului (POT) PUZ vechi: 50%
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT) PUZ vechi: 4
 - Regim de înălțime conform PUZ vechi: S+D+P+10E
 - Zonificare existentă: ZR1

- Situația propusă:
 - Procent de ocupare a terenului conform PUZ nou: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului conform PUZ nou: 4
 - Regim de înălțime conform PUZ nou: S(D)+P+11E+sp th
 - Suprafețe spații verzi minime: 1004 mp
 - Zonificare nouă: ZR1

Unitatea Individuală 110689

- Situația existentă:
 - Suprafață teren: 377 mp
 - Suprafață construită: 141 mp
 - Regim de înălțime: P
 - Destinație existentă: loc colective
 - Procent de ocupare a terenului (POT) existent: 37.4%
 - Procent de ocupare a terenului (POT) PUZ vechi: 50%
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT) PUZ vechi: 4
 - Regim de înălțime conform PUZ vechi: S+D+P+10E
 - Zonificare existentă: ZR2
- Situația propusă:
 - Procent de ocupare a terenului conform PUZ nou: 50%
 - Coeficient de utilizare a terenului conform PUZ nou: 4
 - Regim de înălțime conform PUZ nou: P+10E
 - Suprafețe spații verzi minime: 1004 mp
 - Zonificare nouă: ZR2

Unitatea Individuală 110686

- Situația existentă:
 - Suprafață teren: 1620 mp
 - Suprafață construită: 0 mp
 - Regim de înălțime: 0
 - Destinație existentă: parcar
 - Procent de ocupare a terenului (POT) existent: 0
 - Procent de ocupare a terenului (POT) PUZ vechi: 70%
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT) PUZ vechi: 4
 - Regim de înălțime conform PUZ vechi: fara limita
 - Zonificare existentă: ZR4
- Situația propusă:
 - Procent de ocupare a terenului conform PUZ nou: 70%
 - Coeficient de utilizare a terenului conform PUZ nou: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ nou: s+d+p+5
 - Suprafețe spații verzi minime: 486 mp
 - Zonificare nouă: ZR4

Unitatea Individuală 110432

- Situația existentă:
 - Suprafață teren: 470 mp
 - Suprafață construită: 0 mp
 - Regim de înălțime: 0

- Destinație existentă: loc colective
 - Procent de ocupare a terenului (POT) existent: 0
 - Procent de ocupare a terenului (POT) PUZ vechi: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT) PUZ vechi: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ vechi: S+P+4E
 - Zonificare existentă: ZR3
- Situația propusă:
 - Procent de ocupare a terenului conform PUZ nou: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului conform PUZ nou: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ nou: S+P+4E
 - Suprafețe spații verzi minime: 141 mp
 - Zonificare nouă: ZR3

Unitatea Individuală 110432

- Situația existentă:
 - Suprafață teren: 470 mp
 - Suprafață construită: 0 mp
 - Regim de înălțime: 0
 - Destinație existentă: loc colective
 - Procent de ocupare a terenului (POT) existent: 0
 - Procent de ocupare a terenului (POT) PUZ vechi: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT) PUZ vechi: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ vechi: S+P+4E
 - Zonificare existentă: ZR3
- Situația propusă:
 - Procent de ocupare a terenului conform PUZ nou: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului conform PUZ nou: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ nou: S+P+4E
 - Suprafețe spații verzi minime: 141 mp
 - Zonificare nouă: ZR3.1

Unitatea Individuală 110592

- Situația existentă:
 - Suprafață teren: 1000 mp
 - Suprafață construită: 384 mp
 - Regim de înălțime: P+4E
 - Destinație existentă: loc colective
 - Procent de ocupare a terenului (POT) existent: 38.4%
 - Procent de ocupare a terenului (POT) PUZ vechi: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT) PUZ vechi: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ vechi: S+P+4E
 - Zonificare existentă: ZR3
- Situația propusă:
 - Procent de ocupare a terenului conform PUZ nou: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului conform PUZ nou: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ nou: S+P+4E
 - Suprafețe spații verzi minime: 300 mp

- Zonificare nouă: ZR3.1

Unitatea Individuală 110769

- Situația existentă:
- Suprafață teren: 500 mp
 - Suprafață construită: 201 mp
 - Regim de înălțime: P+4E
 - Destinație existentă: loc colective
 - Procent de ocupare a terenului (POT) existent: 40.2%
 - Procent de ocupare a terenului (POT) PUZ vechi: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT) PUZ vechi: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ vechi: S+P+4E
 - Zonificare existentă: ZR3
- Situația propusă:
- Procent de ocupare a terenului conform PUZ nou: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului conform PUZ nou: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ nou: S+P+4E
 - Suprafețe spații verzi minime: 150 mp
 - Zonificare nouă: ZR3.1

Unitatea Individuală 110768

- Situația existentă:
- Suprafață teren: 498 mp
 - Suprafață construită: 200 mp
 - Regim de înălțime: S+P+5E
 - Destinație existentă: loc colective
 - Procent de ocupare a terenului (POT) existent: 40.2%
 - Procent de ocupare a terenului (POT) PUZ vechi: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT) PUZ vechi: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ vechi: S+P+4E
 - Zonificare existentă: ZR3
- Situația propusă:
- Procent de ocupare a terenului conform PUZ nou: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului conform PUZ nou: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ nou: S+P+4E
 - Suprafețe spații verzi minime: 149 mp
 - Zonificare nouă: ZR3.1

Unitatea Individuală 114359

- Situația existentă:
- Suprafață teren: 7504 mp
 - Suprafață construită: 1536 mp
 - Regim de înălțime: P+3E
 - Destinație existentă: loc colective
 - Procent de ocupare a terenului (POT) existent: 20.4%
 - Procent de ocupare a terenului (POT) PUZ vechi: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT) PUZ vechi: 1.6
 - Regim de înălțime conform PUZ vechi: P+3E
 - Zonificare existentă: ZR3

- Situația propusă:
 - Procent de ocupare a terenului conform PUZ nou: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului conform PUZ nou: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ nou: S+P+4E
 - Suprafețe spații verzi minime: 2251.2 mp
 - Zonificare nouă: ZR3.1

Unitatea Individuală 114360

- Situația existentă:
 - Suprafață teren: 7536.53 mp
 - Suprafață construită: 0 mp
 - Regim de înălțime: 0E
 - Destinație existentă: loc colective
 - Procent de ocupare a terenului (POT) existent: 0%
 - Procent de ocupare a terenului (POT) PUZ vechi: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT) PUZ vechi: 1.6
 - Regim de înălțime conform PUZ vechi: P+3E
 - Zonificare existentă: ZR3
- Situația propusă:
 - Procent de ocupare a terenului conform PUZ nou: 40%
 - Coeficient de utilizare a terenului conform PUZ nou: 2.5
 - Regim de înălțime conform PUZ nou: S+P+4E
 - Suprafețe spații verzi minime: 2261 mp
 - Zonificare nouă: ZR3.1

Suprafata studiata PUZ	30 891 mp
Terenuri	26 049.23mp
Circulatii auto si pietonale (strazi)	4 841.77mp
Suprafata totala construita	4 285.5mp
POT existent pe suprafata totala de terenuri	16.45%
Suprafete spatii verzi conform puz nou	7 814,77 mp
POT spatii verzi la supr teren	30%
POT spatii verzi la suprafata studiata	25.29%

Elemente ale cadrului natural:

Circulație: Artera de comunicație cu centrul orașului Năvodari o reprezintă, Strada D5, Strada D25, Strada D14, Bulevardul Mamaia Nord și Strada Promenada Navadori.

Echipe edilitară: Zona dispune de toate rețelele de utilități: alimentare cu apă, canalizare (în curs de execuție), energie electrică și gaze naturale. Pe lângă evoluția firească a zonei, potențialul acesteia va crește în ceea ce privește reglementarea unei diversități funcționale care să valorifice amplasamentul.

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice

- 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, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Asigurarea echipării edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și

conformare spațială proprie.

Procentul de ocupare a terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Amplasarea față de drumuri publice

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

1. construcții și instalații aferente drumurilor publice, dedeservire, de întreținere și de exploatare;
2. parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
3. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, faziile de siguranță și faziile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- distanțele minime obligatorii conform planșei de reglementări.
- se admite construcția de terase și pergole în afara aliniamentului

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform plan reglementări și cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea

conditiilor de insorire a constructiilor;

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Reguli privitoare la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Numarul si configuratia acceselor se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

Accese pietonale

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonale pentru constructie, potrivit importantei si destinatiei constructiei, cat și pentru persoanele cu dezabilitați fizice.

Reguli privitoare la echiparea edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural. La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se realizeaza pe sub trotuar pentru a se evita producerea ghetii.
- Parcelele vor dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Realizarea de retele edilitare

- Montarea acestora se executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.
- Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea.
- Se interzice amplasarea retelelor edilitare prevazute la paragraful anterior pe stalpi de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elementele de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.
- Lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare se executa, de

regula, anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, in conformitate cu programele anuale/multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate in conditiile legii.

- Documentatiile tehnice elaborate pentru obiective de investitii privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale vor prevedea in mod obligatoriu realizarea de canale subterane in vederea amplasarii rețelelor edilitare.

Reguli privitoare la forma si dimensiunile terenurilor si ale constructiilor

Parcelar

- Pentru parcelarile existente, pe aceste loturi se pot autoriza lucrari de refunctionalizare, reconfigurare, reparatii, consolidare și supraetajare a cladirilor existente, cu respectarea POT și CUT maxim admise, precum și a regimului de inalțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

Inalțimea constructiilor

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inalțimii maxime admise conform prezentului regulament, Hmax: fata de cota +/-0.00 a constructiei.

Aspectul exterior al constructiilor

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Reguli cu privire la parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Parcaje

- Autorizarea executarii constructiilor se emite numai daca se asigura realizarea parcajelor necesare conform destinatiei cladirii.
- Accesul la spatiile destinate parcarii este permis numai din circulatii carosabile amenajate fara afectarea domeniului public, cu latimea maxima de 3 m.

Spatii verzi si plantate

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate ce trebuie asigurate la nivelul zonelor de reglementare, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare si a HCJ 152/2013.
- Spatiile verzi si nou infiintate urmeaza sa fie amenajate in functie de amplasment si de specificul investitiei cu tipurile de plante, arbori, arbusti, pomi fructiferi mentionate mai jos.
- Procentele minimale reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafata spatiului verde pe:
 - Suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 la Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR 525/1996,

republicata

- Suprafata fatadelor constructiilor
- Suprafata teraselor/acoperisului

- ✓ Construcții administrative (sedii de prefectură, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primărie, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim de 50%.
- ✓ Construcții financiar-bancare (sedii de bănci, sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 60%.
- ✓ Construcții comerciale (comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică, servicii, autoservice - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50 %
- ✓ Construcții de cult (lăcașe de cult, mănăstiri, schituri, cimitire) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 40%.
- ✓ Construcții de cultură (expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente) — vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 30%.
- ✓ Construcții de învățământ (grădinițe, școli, licee, învățământ superior, creșe) — vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafață de minim 30%.
- ✓ Constructii de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalouri, campinguri, sate de vacanta) - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafață 50%.
- ✓ Construcții industriale - vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora de minim 50 %.
- ✓ Blocuri de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 30%.
- ✓ Construcții de locuințe unifamiliale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 5 mp/locuitor.
- ✓ Construcții de sănătate (spital, centre de asistență de specialitate, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice, dispensar și alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), creșe, leagăn de copii - vor fi prevăzute aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15 mp/persoană.

Documentațiile tehnice (DTAC+DT) vor menționa și evidenția, în piesele scrise și piesele desenate suprafețele de spații verzi, în funcție de destinația și funcțiunea construcției/investiției, după cum urmează:

- în memoriu se va descrie în mod obligatoriu spațiul verde, menționând suprafața

ocupată, modul de amenajare (grădină, perdea de protecție, gard viu, etc.), tipurile de plante, arbori, arbusti, pomi fructiferi, etc. existente și/sau propuse, în funcție de amplasament, inclusiv instalația utilizată pentru întreținerea (udarea) acestora; se recomandă montarea unor instalații automate pentru irigație;

- în planul de situație se va prezenta suprafața ocupată de spații verzi, astfel încât să rezulte procentul menționat pentru obiectivul și/sau investiția respectivă. În plan se va prezenta modul de amenajare al spațiului verde, cu denumirea plantelor, modul de amenajare și amplasare al acestora (perete de protecție verde, gard viu, amenajare grădină unde să se regăsească plante care să acopere cele 4 anotimpuri), inclusiv instalația utilizată pentru întreținerea (udarea) acestora; se recomandă montarea unor instalații automate pentru irigație;
- pe fațadele construcțiilor se vor evidenția în mod obligatoriu, suprafețele de spații verzi (jardinere/ghivece), în funcție de destinația și funcțiunea construcției/investiției;
- se pot amenaja spații verzi și pe acoperișurile construcțiilor, menționând suprafața ocupată, modul de amenajare și tipurile de plante, în funcție de destinația și funcțiunea construcției/investiției, inclusiv instalația utilizată pentru întreținerea (udarea) acestora; se recomandă montarea unor instalații automate pentru irigație;

Persoanele fizice și juridice care realizează lucrări de construire, extindere, modernizare sunt obligate că prin Persoanele fizice și juridice care realizează lucrări de construire, extindere, modernizare sunt obligate că prin documentațiile tehnice (DTAC,DT) să prevadă tipul de plante, arbori, arbusti, pomi fructiferi, etc. ce urmează a fi plantați și modul de amplasare al acestora (grădină, perdea de protecție, jardinere pe fațadele construcțiilor, etc.), după cum urmează:

- se vor prevedea obligatoriu în plan arbori pe aliniamentul fațadelor principale;
- pe laturile expuse preponderent vântului (N/E, S/V) se va realiza un perete de protecție verde, înlocuind la alegere gardul sau dublându-l prin interior;
- în interiorul curților se vor prevedea o paletă de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri (vară, toamnă, iarnă), astfel încât, în fiecare anotimp imaginea culorilor să fie în ton cu culorile imobilului;
- pe fațadele clădirilor vor fi amplasate ghivece cu mușcate, trandafiri sau alte tipuri colorate;

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

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

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

ARBORI ORNAMENTALI GRUPA CONIFERE

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

26	Pinus leucodermis / pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
27	Pinus mugo- pin de munte	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
28	Pinus nigra / pin negru	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
29	Pinus ponderosa / pin galben	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
30	Pinus parviflora / pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
31	Pinus pumila / pin de munte	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
32	Pinus strobus. pin neted	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
33	Pinus thunbergii / pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
34	Pinus uncinata / pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
35	Pinus pinea / pin	diferite varietati,
36	Pseudotsuga menziesii glauca / duglas	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente, crestere rapida
37	Taxodium distichum / chiparos de balta	diferite varietati, specii cu frunze cazatoare
38	Taxus baccata / tisa	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente, crestere rapida
39	Taxus media / tisa	
40	Taxus cuspidata / tisa japoneza	

ARBUSTI ORNAMENTALI GRUPA FOIOASE

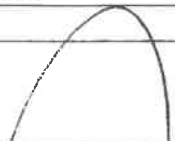
Nr crt	DENUMIREA SPECIEI	SPECIFICATII
1	Azalee- azalee de gradina	toate varietatile si culorile, infloresc abundent in diferite culori in mai-iunie
2	Berberis atropurpureum / dracila	diferite varietati, , frunze decorative de culoare rosie
3	Berberis thun.,„gold" / dracila	diferite varietati, , frunze decorative de culoare rosie
4	Berberis thun.,„rose glow" / dracila	diferite varietati, , frunze decorative de culoare rosie
5	Berberis thun.,„atropurpurea nana" / dracila	diferite varietati, , frunze decorative de culoare rosie
6	Buxus sempervirens / buxus sau cimisir	diferite varietati, forme si dimensiuni, frunze persistente, ,poate fi tuns sub diferite forme si utilizat si pentru garduri vii.
7	Cotoneaster horizontalis, dameri	diferite varietati, decorative prin port tarator si fructele de culoare rosie care se formeaza toamna
8	Campsis grandiflora / trompetica	planta urcatoare cu foarte multe flori in forma de trompeta, de culoare rosie, galbena sau portocalie infloreste in iulie -august
9	Campsis rad.,„Flamenco" / trompetica	
10	Clematis,,Piilu" / clematita	planta urcatoare cu foarte multe flori de culoare alb, roz, mov, infloreste pe tot cursul verii
11	Clematis,,Multi blue" / clematita	
12	Cornus alba „Aurea" / corn alb	diferite varietati, decoreaza prin lastarii de culoare deschisa
13	Cornus sanguinea / corn rosu	diferite varietati, decoreaza prin lastarii de culoare rosietica

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

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

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

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



Imprejmuiri

- In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: imprejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 60 cm inaltime, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50 metri.
- Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fara a incomoda circulatia publica.
- Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului imprejmuirii, fundatia nu va depasi limita lotului, aspectul exterior se va integra in tipul dominant de imprejmuire al zonei, respectand aceleasi exigente ca si aspectul exterior al cladirii.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA - Lista unitatilor si subunitatilor functionale

Pastrand limitele si caracterul zonelor din PUG, teritoriul studiat, in suprafata de 30.892mp, va fi impartit din punct de vedere operational in 5 zone de reglementare cu destinatii dupa cum urmeaza:

ZR 1

- Functiuni: locuire si turism, hoteluri si pensiuni cu facilitati de turism balnear, parcaje/garaje la parter, subsol sau demisol, zone de aprovizionare, zone plantate de tip scuar sau plantatii aliniament, spatii plantate pentru agrement si sport, case de vacanta cu locuire nepermanenta, servicii de uz cotidian specifice functiunii principale.
- Se accepta: birouri pentru activitati liberale; apartamente cu subpanta; apartamente cu

inaltime mai mare decat standardul - tip penthouse; la ultimele nivele se poate realiza functiuni de alimentatie publica- restaurant de tip - roof sky - restaurant belview.

- Se admit subsoluri si demisoluri, numarul de subsoluri nu se normeaza

ZR 2

• Functiuni: locuire si turism, hoteluri si pensiuni cu facilitati de turism balnear, parcaje/garaje la parter, subsol sau demisol, zone de aprovizionare, zone plantate de tip scuar sau plantatii aliniament, spatii plantate pentru agrement si sport, case de vacanta cu locuire nepermanenta, servicii de uz cotidian specifice functiunii principale.

• Se accepta: birouri pentru activitati liberale; apartamente cu subpanta; apartamente cu inaltime mai mare decat standardul - tip penthouse; la ultimele nivele se poate realiza functiuni de alimentatie publica- restaurant de tip - roof sky - restaurant belview.

- Se admit subsoluri si demisoluri, numarul de subsoluri nu se normeaza

ZR 3.1

- Functiuni: Locuinte individuale, locuinte colective medii, spatii comerciale,
- Se admit subsoluri si demisoluri, numarul de subsoluri nu se normeaza

ZR 3.2

• Functiuni: Locuinte individuale, locuinte colective medii, spatii comerciale Parcari/Garaje, Parcari supraetajate

- Se admit subsoluri si demisoluri, numarul de subsoluri nu se normeaza

ZR 4

- Functiuni: Parcari/Garaje, Parcari supraetajate, spatii comerciale, alimentatie publica
- Se admit subsoluri si demisoluri, numarul de subsoluri nu se normeaza.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI – UTR1

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise –

UTR ZR 1

- locuinte colective
- locuinte individuale
- birouri
- comert

- servicii
- servicii conexe locuirii: gradinite, crese, dispensare, cabinete medicale
- institutii financiar-bancare
- alimentatie publica
- unitati de cazare in sistem hotelier sau apartamente de vacanta
- locuire colectiva sezoniera si tursim
- hoteluri
- pensiuni cu facilitati de turism balnear
- parcaje/garare la parter, subsol sau demisol
- zone de aprovizionare de tip scuar sau plantatii aliniament
- spatii plantate pentru agrement si sport
- casa de vacanta cu locuire permanenta
- pergole

UTR ZR 2

- locuinte colective
- locuinte individuale
- birouri
- comert
- servicii
- servicii conexe locuirii: gradinite, crese, dispensare, cabinete medicale
- institutii financiar-bancare
- alimentatie publica
- unitati de cazare in sistem hotelier sau apartamente de vacanta
- locuire colectiva sezoniera si tursim
- hoteluri
- pensiuni cu facilitati de turism balnear
- parcaje/garare la parter, subsol sau demisol
- zone de aprovizionare de tip scuar sau plantatii aliniament
- spatii plantate pentru agrement si sport
- casa de vacanta cu locuire permanenta
- pergole

UTR ZR 3.1

- locuire individuala
- locuinte colective medii
- spatii comerciale

UTR ZR 3.2

- locuire individuala
- locuinte colective medii
- spatii comerciale
- parcari
- garaje
- parcari supraetajate

UTR ZR 4

- parcare
- garaje
- parcare supraetajate
- spatii comerciale
- alimentatie publica

Articolul 2 - Utilizari admise cu conditionari – Valabil pentru toate UTR-urile

- depozite marfuri generale cu conditia sa nu depaseasca o suprafata desfasurata de 300mp
- spalatorii auto cu conditia sa nu depaseasca o suprafata desfasurata de 150mp

Articolul 3 - Utilizari interzise – Valabil pentru toate UTR-urile

- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea și colectarea acestora;
- alte functiuni decat cele mentionate la articolul utilizari admise si utilizari admise cu conditionari;

SECTIUNEA II:CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- Zona studiata ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism este alcatuita din parcele de teren cu suprafete diferite. Toate parcelele de teren din zona studiata sunt construibile, neexistand disfunctionalitati legate de parcelar si servituti.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Retragerea minima fata de aliniament este:

Pentru zona studiata PUZ:

- conform PUG aprobat
- fata de Str. Promenada Navodari:
 - 6,00m
 - amplasare pe aliniament pentru subsol/demisol
- fata de Str. D25:
 - 3,00m
 - amplasare pe aliniament pentru subsol/demisol, terase, rampe
- fata de Str. D14:
 - 3,00 m
 - amplasare pe aliniament pentru subsol/demisol

Pentru IE: 114694 – amplasament ce a generat prezenta documentatie de urbanism:

- fata de Str. Promenada Navodari:
- 6,00m
- amplasare pe aliniament pentru subsol/demisol, terase si pergole

- fata de Str. D25:
- 3,00m
- amplasare pe aliniament pentru subsol/demisol, terase si pergole, rampe de acces

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

Retragerea minima fata de limitele laterale si limita posterioara este:

Pentru zona studiata PUZ:

- Toate constructiile integrate in zona studiata a PUZ se vor retrage conform codului civil fata de limitele laterale si posterioare cu respectarea normelor sanitare prevazute in Ord. M.S. 119/2014 completat cu Ord. M. S. 994/2018 privind asigurarea insoririi.

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

Conform OMS 119/2014 pentru incaperile cu destinatia de locuinte de servicii sau birouri.

Articolul 8 - Circulatii si accese

- Accesul carosabil l se va realiza din Str. D25 si Promenada Navodari
- Acestele pietonale se vor realiza din Str D25 si str. Promenada Navodari

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

- Parcajele necesare vor fi calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 și Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, indicativ P132-93, astfel:
- Pentru locuințe: 6 locuri de parcare la 10 unitati locative
- Pentru spatii comerciale și servicii – 1 loc de parcare/50mp de suprafată utilă
- Pentru birouri și alimentatie publica - 1 loc de parcare/30mp
- Parcarea autovehiculelor se va realiza în cadrul proprietății exclusive, fiind o zonă cu un grad ridicat de trafic în sezonul estival este interzisă staionarea acestora pe carosabil sau trotuar.

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisa a cladirilor

- **Pentru zona studiata PUZ: UTR ZR 1**
- **H_{maxim} : 40,0M** – de la CTA pana la cornisa/atic pentru terenuri cu suprafata de inatime mai mari de 1500 mp si 20,0 m pentru terenuri cu suprafata mai mica de 1500 mp
- Regimul maxim de înălțime - (S) + (D) + P + 11 Etaje + etaj tehnic pentru terenuri cu suprafata de inatime mai mari de 1500 mp si (S) + (D) +P+4 Etaje pentru terenuri cu suprafata mai mica de 1500 mp
- **Pentru zona studiata PUZ: UTR ZR 2**
- **H_{maxim} : 35,0M** – de la CTA pana la cornisa/atic.
- Regimul maxim de înălțime – P+10 Etaje

- **Pentru zona studiata PUZ: UTR ZR 3.1, ZR 3.2**
- **H_{maxim} : 20,0 m**
- Regimul maxim de înălțime : P+4Etaje.

- **Pentru zona studiata PUZ: UTR ZR 4**
- **H_{maxim} : 23,0M** – de la CTA pana la cornisa/atic.
- Regimul maxim de înălțime – (S)+(D)+P+5 Etaje

- Subsolurile si demisolurile nu sunt obligatorii;

- In conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri si/sau demisoluri. Numarul subsolurilor/demisolurilor nu este normat, el va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale ale constructiilor.

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

- Arhitectura cladirilor va exprima caracterul functiunilor adapostite. Cromatica materialelor de pe fatade va fi un adeschisa cu nuante de alb, crem bej, gri, cu accente de culori inchise, negru, maro, gri inchis.
- Acoperisul cladirilor va fi de tip terasa pentru locuintele colective si functiunile de comert si servicii iar pentru locuinte individuale se pot realiza si acoperisuri de tip sarpanta.
- In cazul in care suprafata de spatiu verde nu se poate asigura la sol, se pot realiza acoperisuri inerbate (acoperisuri verzi).
- Pentru fatade se vor folosi materiale durabile, tencuieli decorative, piatra naturala sau placari cu alucobond.
- Tamplaria se va realiza din PVC, ALUMINIU sau LEMN cu urmatoarele culori, alb, gri sau maro-imitatie de lemn.

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara

- Pentru satisfacerea în condiții corespunzatoare a necesarului de apă pentru construcțiile proiectate, se propune alimentarea acestora din conductele stradale de alimentare cu apă și canalizare prin branșarea la acestea.
- Apele uzate menajere vor fi colectate și degajate in conducta de canalizare stradală.
- Apele pluviale adunate de acoperișurile constructiilor se vor colecta prin țevi de scurgeri din in conducta pluviala generala.
- Pentru satisfacerea în condiții corespunzătoare a necesarului de apă pentru construcțiile proiectate respectiv a necesarului de incendiu interior $q_{ii}=42.5l/s$ și a necesarului de incendiu exterior se propune alimentarea zonei studiate prin aducerea la limita de proprietate a rețelei de apă din străzile aferente și branșarea la aceasta.
- Bransamentele de apă pentru construcții se vor executa din țeavă de polietilena de înaltă

densitate PEHD.

Solutia propusa de racordare la rețeaua de gaz

- Clădirile propuse se vor racorda la rețeaua stradală de gaze naturale existentă cu respectarea condițiilor de siguranță. Conductele vor fi montate subteran.

Solutia propusa de racordare la rețeaua de energie electrica

- Sunt figurate în planșele de Reglementări Rețele Edilitare traseele existente ale rețelelor electrice de pe amplasamentul studiat.
- Pentru racordarea la rețeaua de energie electrică se va amplasa un post de transformare în limita proprietatii, conform planșei de reglementări edilitare, dacă acesta va fi prevăzut de societatea de distribuție, cu ajutorul căruia va fi posibilă alimentarea cu energie electrică a obiectivului.
- Se vor respecta distanțele de siguranță impuse de deținătorul rețelei electrice aeriene, până la devierea acesteia pe domeniu public.

Se trateaza problemele legate de instalatiile electrice, dupa cum urmeaza:

- a. Alimentarea cu energie electrica
- b. Instalatia electrica de iluminat si prize
- c. Alimentarea cu energie electrica strazilor proiectate

Se vor respecta Normativele NP I7-02, precum si celelalte Normative si Norme in vigoare si a caror respectare va fi obligatorie.

Solutia propusa de racordare la rețeaua de telefonie si cablu TV

- Telefonizarea zonei se va face atât de către furnizorul zonal, cât și de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune Internet. Se vor lua măsuri ca aceste firme să facă investițiile necesare astfel încât racordurile la rețeaua de cablu și telefonie să se execute îngropat și nu aparent.
- Racordarea la rețeaua de telefonie se va face cu avizul furnizorilor, în funcție de circuitele disponibile, prin intermediul unui bransament îngropat. Beneficiarii vor fi obligați să solicite avize de la regiile deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de aceștia pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate. Se va evita dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.
- Urmează ca la fazele următoare de proiectare să fie solicitate avizele în vederea racordării la rețelele publice, să fie respectate aceste avize precum și distanțele conform STAS.

Gospodaria comunală

- Deseurile menajere se vor colecta (in mod selectiv), în euro-containere închise, amplasate în incinta proprietății, pe o platforma betonată, conform planșei Reglementari Urbanistice și vor fi golite periodic, pe baza contractului cu gospodaria comunală/ operatorul din zonă.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate ce trebuie asigurate la nivelul zonelor de reglementare, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

Articolul 14 – Imprejmuiri

- In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea
- urmatoarelor categorii de imprejmuiri: imprejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 60 cm inaltime, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50 metri.
- Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fara a incomoda circulatia publica.
- Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului imprejmuirii, fundatia nu va depasi limita lotului, aspectul exterior se va integra in tipul dominat de imprejmuire al zonei, respectand aceleasi exigente ca si aspectul exterior al cladirii.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Conform Legii nr. 350/2001, cu modificarile ulterioare, POT - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Pentru zona studiata PUZ: UTR ZR 1

POT_{maxim} = 50%

Pentru zona studiata PUZ: UTR ZR 2

POT_{maxim} = 50%

Pentru zona studiata PUZ: UTR ZR 3.1 ZR 3.2

POT_{maxim} = 40%

Pentru zona studiata PUZ: UTR ZR 4

POT_{maxim} = 70%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Conform Legii nr. 350/2001, cu modificarile ulterioare, CUT - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie

stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

Pentru zona studiata PUZ: UTR ZR 1

CUT_{maxim} = 4

Pentru zona studiata PUZ: UTR ZR 2

CUT_{maxim} = 4

Pentru zona studiata PUZ: UTR ZR 3.1, ZR 3.2

CUT_{maxim} = 2.50

Pentru zona studiata PUZ: UTR ZR 4

CUT_{maxim} = 2.5

INTOCMIT,
URB. ANDREI PASCU

