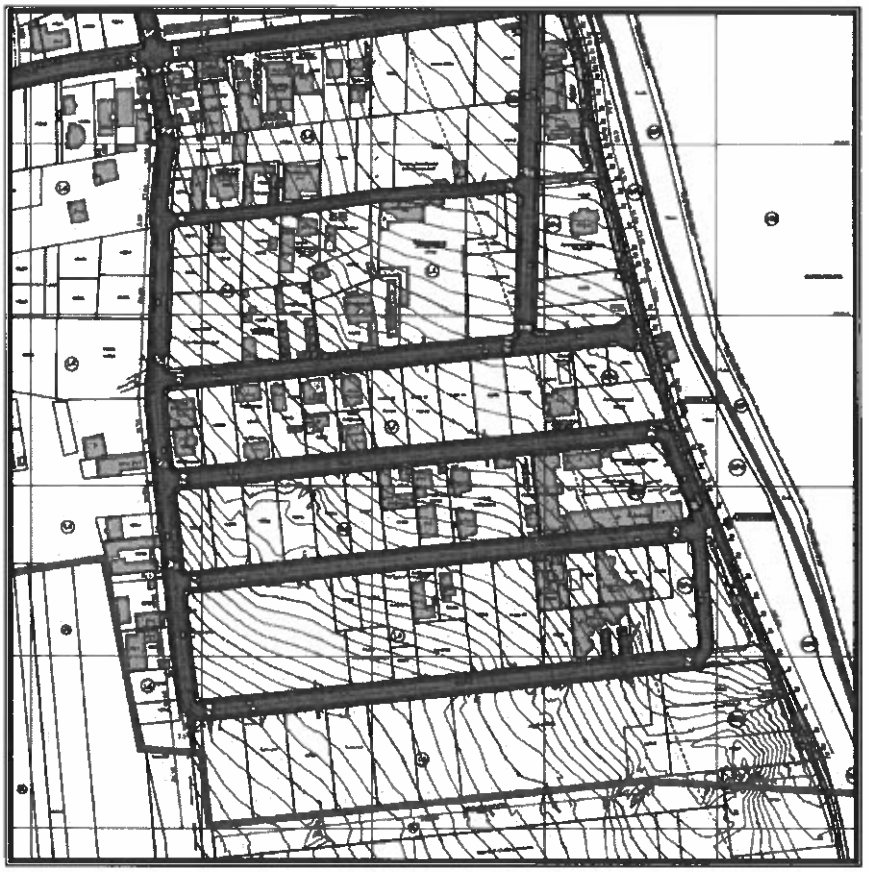
P.U.Z.

„PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE: ALBATROS, TUDOR VLADIMIRESCU, FALEZEI ȘI STRADA C (PROIECTATĂ), CONFORM PREVEDERILOR ART. 32, ALIN. 7 DIN LEGEA NR. 350/2001"

Lot care a generat PUZ: INTRAVILAN, str. Delfinului, nr. 9, lot 2, nr. cad. 110446,
com. Limanu, sat Vama Veche, jud. Constanța



Beneficiar (inițiator): S.C. ZORILE TOYS S.R.L.
Proiectant de specialitate: S.C. DEURBANISM S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent „PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE: ALBATROS, TUDOR VLADIMIRESCU, FALEZEI ȘI STRADA C (PROIECTATĂ), CONFORM PREVEDERILOR ART. 32, ALIN. 7 DIN LEGEA NR. 350/2001"

Lot care a generat PUZ: INTRAVILAN, str. Delfinului, nr. 9, lot 2, nr. cad. 110446, com. Limanu, sat Vama Veche, jud. CT

I. Dispoziţii generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, ART. 13:

„Principalele obiective ale activităţii de urbanism sunt următoarele:

a) îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuinţe convenabile pentru toţi locuitorii;

b) crearea condiţiilor pentru satisfacerea cerinţelor speciale ale copiilor, vârstnicilor şi ale persoanelor cu handicap;

c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;

d) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;

e) asigurarea calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat din toate localităţile urbane și rurale;

f) protejarea localităţilor împotriva dezastrelor naturale".

Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal Zonal - **PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE: ALBATROS, TUDOR VLADIMIRESCU, FALEZEI ȘI STRADA C (PROIECTATĂ), CONFORM PREVEDERILOR ART. 32, ALIN. 7 DIN LEGEA NR. 350/2001**, comuna Limanu, sat Vama Veche, jud. Constanța.

Planul Urbanistic Zonal - **PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE: ALBATROS, TUDOR VLADIMIRESCU, FALEZEI ȘI STRADA C (PROIECTATĂ), CONFORM PREVEDERILOR ART. 32, ALIN. 7 DIN LEGEA NR. 350/2001** reprezintă instrumentul cel mai important de reglementare al zonei din punct de vedere urbanistic, stabilind prin Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. un set de reguli de dezvoltare pe termen scurt și mediu prin natura funcțiunilor admise/admise cu condiții/interzise, prin procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul maxim de utilizare ale terenului (C.U.T.), regimul maxim de înălțime al clădirilor, amplasarea pe lot, configurarea arterelor de circulație auto și pietonale din zonă, protecția monumentelor istorice, arhitecturale și de patrimoniu natural etc.

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde așadar prevederi referitoare la **modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor** pe întreg teritoriul reglementat.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991, republicată și actualizată.

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale (P.U.Z.). Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T.

Se pot aduce următoarele modificări reglementarilor din P.U.Z.:

a) prin **Planul urbanistic zonal**[1] se stabilesc Reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

b) prin **Planul urbanistic de detaliu**[2] se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă (U.T.R.), stabilite prin reglementări aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.

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

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului..

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

Legislația ce a stat la baza elaborării RLU aferent **PUZ – „PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE: ALBATROS, TUDOR VLADIMIRESCU, FALEZEI ȘI STRADA C (PROIECTATĂ), CONFORM PREVEDERILOR ART. 32, ALIN. 7 DIN LEGEA NR. 350/2001"** reprezintă forme actualizate și republicate ale următoarelor acte normative:

- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- HGR 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.);
- Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul MLPAT nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 351/2001 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 408, din 24 iulie 2001;
- Legea nr. 451/2002 - pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- Hotararea nr.525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordinul MLPAT Nr. 91/1991 - privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 69/1991 – a administrației publice locale cu completarile ulterioare (Legea 215 /2001);
- Legea 33/1994 – privind expropierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea 10/1995 – privind calitatea în construcții;
- Legea 137/1995 – privind protecția mediului;
- Legea 41/1995 – privind protecția patrimoniului național;
- Legea 7/1996 – cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea 107/1996 - a apelor;
- Legea 71/1996 – secțiunea I - căi de comunicație;

[1] Cf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 32, Alin. (5), lit. a)

[2] Cf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 32, Alin. (5), lit. b)

- Legea 171/1996 – secțiunea II – Apa;
- Ordonanta 43/1997 - privind regimul drumurilor;
- Hotărârea de Guvern nr. 540/2000 - privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice;
- Legea 54/1998 – privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 219/1998 – privind regimul concesiunii;
- Legea 5/2000 – secțiunea III - zone protejate;
- Lege 422/2001 – privind protecția monumentelor istorice;
- Legea 575/2001 – secțiunea V - zone de risc natural;
- Hotărârea nr. 638 din 5 august 1999 privind aprobarea Regulamentului de apărare împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase și accidentelor la construcțiile hidrotehnice și a Normativului-cadru de dotare cu materiale și mijloace de apărare operativă împotriva inundațiilor și ghețurilor;
- Ordinul Nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentatiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Transporturilor Nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor Nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor Nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea claselor tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministrului Transporturilor Nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor Nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministrului de Interne Nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- Ordinul Ministrului de Interne Nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
- Ordinului MDRT Nr.2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- ORDIN nr. 189 din 12 februarie 2013 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000";
- GHIDUL DE ARHITECTURĂ pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – ZONA DOBROGEA DE SUD, O.A.R., 2016 (Sursa valabilă pentru descăracare gratis la data 05.11.2018: https://www.oar.archi/despre-oar/publicatii-si-documente-oar).

3. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. „PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE: ALBATROS, TUDOR VLADIMIRESCU, FALEZEI ȘI STRADA C (PROIECTATĂ), CONFORM PREVEDERILOR ART. 32, ALIN. 7 DIN LEGEA NR. 350/2001".

Terenul ce a generat prezenta documentație este localizat în intravilanul comunei Limanu, satul Vama Veche, jud. Constanța, fiind proprietatea privată a S.C. ZORILE TOYS S.R.L. și este intabulat în C.F. nr. 110446, nr. cad. 110446, str. Delfinului, nr. 9, lot 2.

Numar cadastral teren ce a generat PUZ	110446
Numar Carte Funciară	110446 UAT Limanu, jud. Constanța
Date de identificare	Delfinului, nr. 9, lot. 2
Beneficiar	S.C. ZORILE TOYS S.R.L.
Suprafața teren ce a generat PUZ/ Suprafața teren propus a fi reglementat	0,39ha (3933,00mp)/ 13,97ha
Regim tehnic	Intravilan
Categorie de folosință	curti-constructii
Funcțiunea terenului ce a generat PUZ	**L4 - zona locuire, dotari, cazare**

Alte zone funcționale din terenul propus a fi reglementat	**L4b – locuire, dotări, cazare, campare; SPa – zona cu caracter public – dotări, alimentație publică, agrement, parc liniar**
Accesibilitate din drumuri publice	Str. Delfinului – la nord (legătura cu DN39) Str. Pescarușului – la sud
Vecinătăți Nord	Str. Delfinului
Vecinătăți Est	Loturile cu nr. cadastrale: 101122, 467/34, 467/33
Vecinătăți Sud	Str. Pescarușului
Vecinătăți Vest	Loturile cu nr. cadastrale: 106733, 110445
Limite teren reglementat:	Zona delimitată de străzile: Albatros, Tudor Vladimirescu, Falezei și Strada C (proiectată)

Funcțiunea existentă a terenului ce a generat prezenta documentație este **„L4 - zonă locuire, dotări, cazare"**.

În zona studiată, respectiv zona propusă a fi reglementată prin prezenta documentație, se mai găsesc următoarele zone funcționale conform P.U.G. în vigoare: **L4b – locuire, dotări, cazare, campare**, și **SPa – zona cu caracter public – dotări, alimentație publică, agrement, parc liniar**.

Conform reglementărilor urbanistice în vigoare terenul analizat se află în zona cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. cu Regulament aferent.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc, depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

În zona reglementată ce face obiectul prezentului P.U.Z. sau în vecinătatea acesteia nu se află monumente ale căror raze de protecție să afecteze zona P.U.Z.

[!] În cazul descoperirii întâmplatoare de vestigii arheologice (piese: litice, os, ceramică, metal, piese arse, morminte, ziduri de piatră etc) în timpul lucrărilor de construcție sau din cauze naturale (calamități naturale), trebuie să se împiedice distrugerea contextului din teren și să anunțe în maxim 48 de ore Direcția Județeană pentru Cultură Constanța.

Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au următoarele obligații :

a) să nu arunce niciun fel de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi;

b) să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;

c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;

d) să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi;

e) să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi;

f) să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;

g) să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;

h) să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi.

5. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public[3]

Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică se instituie interdicţie temporară de construire, până la autorizarea obiectivului respectiv. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza avizelor eliberate de autorităţile administraţiei componente şi a avizelor necesare.

Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, avalanşe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea, delimitate pe fiecare judeţ prin hotărâre a consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice.

Pericolele naturale sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care pericolul reprezintă cauza, iar riscul – posibilitatea de producere a respectivului pericol, dezastrul este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și prejudicii aduse mediului.

Riscurile naturale considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Condiția esențială de eliminare a vulnerabilității construcțiilor și amenajărilor față de factorii naturali de risc este identificarea acestora, a zonelor periculoase pentru așezările umane și prevederea măsurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.

6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condiţiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform R.G.U. și a O.M.S. 119/2014 și conform reglementărilor specifice fiecărei zone funcționale descrise mai departe în prezentul regulament.

Tabel 1. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Tabel 1. **Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale**	
Categorie construcţie	**Observaţii**
Construcţii administrative şi financiar-bancare	Pentru toate categoriile de construcţii administrative şi financiar-bancare se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.
Construcţii comerciale	Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare.
Construcţii de cultură	Următoarele construcţii vor avea spaţiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest: expoziţii, muzee, biblioteci şi centre şi complexe culturale. Acolo unde încadrarea în zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura şi a salilor de expunere, rezolvările de faţadă vor evita însorirea. Următoarelor construcţii nu se impun condiţii de orientare faţă de punctele cardinale: cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuşi, săli polivalente şi circ.

[3] Cf. H.G.R. 525/1996 - R.G.U., Art. 10, Art.11, Art.12

Construcţii de agrement	Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.
Construcţii de turism	Pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomandă orientarea nord a spaţiilor tehnice și a anexelor.
Construcţiile de locuinţe	Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Clădirile vor fi amplasate sau retrase de la **aliniament** în funcție de reglementările specifice zonelor funcționale și de contextul local, detaliate mai departe în cadrul prezentului regulament.

În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înţelege limita dintre domeniul privat și domeniul public, iar **regimul de aliniere** reprezintă linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Clădirile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, respectiv a retragerilor față de aliniament, prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z.

Distanţa dintre clădirile de pe aceeași parcelă, nealăturate, trebuie să fie suficientă pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Pentru asigurarea coerenței imaginii urbane, pentru protecția valorilor mediului natural și antropic, pentru prezervarea calității peisajului și a cerințelor privind asigurarea calității în construcții, amplasarea mijloacelor de publicitate (panouri, mesh-uri, bannere, indicatoarelor direcționale etc) pe clădiri, pe arbori, în spații verzi, pe monumente istorice, pe monumente de for public și de arhitectură și în zonele acestora de protecție, pe monumente ale naturii, se va face conform H.C.L. nr. 21/2017 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate în comuna Limanu, jud. CT.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Asigurarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcţii la reţeaua de circulaţie și transport reprezintă o condiţie majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie sa permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepţional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. precedent, cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

Accesul carosabil la parcajele amenajate în subsolul sau demisolul construcţiilor[4]:

- pentru pante amenajate în interiorul parcelei (cu rolul de a asigura accesul carosabil la parcaje amenajate în subsolul sau demisolul construcțiilor) se va asigura o distanță de minimum 1,00 metru între acostament și începerea pantei, pentru asigurarea vizibilității (față de carosabil - domeniu public) la urcarea rampei;
- accesul carosabil la parcela se va asigura prin coborarea trotuarului și racordarea acestuia la partea carosabilă, sau prin borduri înclinate speciale. Se interzice realizarea de rampe cu umplerea rigolelor sau a captatoarelor pluviale. Rampele nu vor afecta domeniul public, trotuarele și aleile publice de acces carosabile.

[4] Cf. ***Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza comunei Limanu aprobat prin H.C.L. nr. 23/2008.***

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă-canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare .

Sistematizarea verticală a terenului precum și configurarea acoperișurilor construcțiilor vor avea în vedere captarea și evacuarea apelor meteorice pe parcela proprie; este interzisă evacuarea acestora pe parcelele vecine sau pe domeniul public.

Racordurile la toate rețelele tehnico-edilitare se vor face subteran. Sunt interzise racorduri pe fațade, împrejmuiri etc.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale (cf. R.G.U., ART. 28).

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit și amenajat din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute anterior, se execută în variantă de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sistemelor de transport gaze, rețelelor termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură, ori a altor instalații sau construcții de acest gen pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantațiile de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sistemlor de transport gaze, rețelelor termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură, ori a altor instalații sau construcții de acest gen se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie etc.) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional, și numai pe baza unui studiu de impact pentru zonă pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

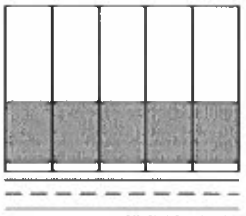
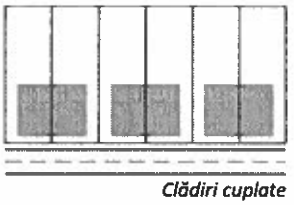
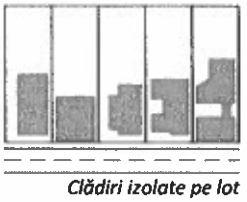
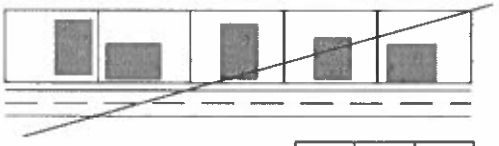
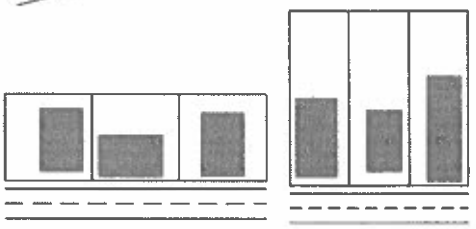
Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Dezmembrările sunt permise iar parcelele sunt edficabile (pentru parcelări noi) numai dacă se întrunesc simultan condițiile:

Tabel 2. Condiţii parcelare

Tabel 2. **Condiţii parcelare**			
Regimul de construire	Dimensiune minimă în alte zone		Scheme
	Suprafaţă (mp)	Front (m)	
înşiruit	200	8	 *Clădiri înşiruite*
cuplat	300	10	 *Clădiri cuplate*
izolat	400	12	 *Clădiri izolate pe lot*
parcelă de colţ	reducere cu 50mp	reducere cu 25% pentru fiecare faţadă	
Adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu lăţimea (deschiderea) parcelei la stradă, cu excepţia loturilor de colţ.			NU  DA 

Recomandare:

Se recomandă ca lăţimea parcelelor să nu fie mai mare de 24m, deoarece lăţimi prea mari ale parcelelor pot determina o folosire ineficientă a reţelelor tehnico-edilitare.

În funcţie de terenul disponibil și de configuraţia ţesutului specific localităţii sau zonei în care va avea loc operaţiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafaţa loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

În zonele cu parcelări existente realizate conform normelor valabile la acea dată se poate proceda la păstrarea conformării parcelelor.

Principalii factori care influenţează dimensiunile parcelelor sunt:

- Condiţiile cadrului natural;
- Funcţiunea principală a zonei în care sunt amplasate;

- Regimul de amplasare a construcţiilor pe teren;
- Accesul pe parcelă și poziţia faţă de drumuri.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiţii:
- calitatea terenurilor să permită realizarea obiectivelor propuse;
- să respecte dimensiunile minime ale parcelei specificate în prezentul Regulament;
- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- formele și dimensiuniunile noilor parcele să permită amplasarea unor construcții pe suprafaţa lor, respectând regulile de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafeţele necesare pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică: deschideri de străzi, pieţe, alei, fundături și parcuri.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

La toate tipurile de construcţii sau transformări de funcţiuni va trebui să se realizeze suprafeţele necesare de staţionări (parcaje), caracteristice fiecărei funcţiuni.

Autorizaţia de construire poate fi refuzată în cazul imposibilităţii rezolvării staţionării autovehiculelor necesare pentru funcţiunea respectivă pe parcela ce urmează a fi construită.

Staţionarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcţiilor trebuie să fie asigurată în afara spaţiilor publice, în conformitate cu ***Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcre pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza comunei Limanu*** aprobat prin H.C.L. nr. 23/2008.

Tabel 3. Numărul de locuri de parcare în funcţiei de destinaţia şi capacitatea construcţiei

Tabel 3. **Numărul de locuri de parcare în funcţiei de destinaţia şi capacitatea construcţiei**				
Nr crt	Categorie construcţie	Tip construcţie	Necesar locuri de parcare	Spor la necesarul de locuri de parcare
1	**Locuire**	Individuale, colective cu acces şi lot în comun	1 loc de parcare /1 unitate locativă cu supraf. utilă de maximum 100 mp.	10% pentru vizitatori
			2 locuri de parcare /1 unitate locativă cu supraf. utilă > 100 mp.	
		În situaţia schimbării destinaţiei imobilului din locuire individuală în locuinţe colective mici sau semicolective numărul de pacaje va fi astfel:	se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafaţa utilă de maximum 100 mp	
			se vor asigura minimum 3 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafaţa utilă mai mare de 100 mp	
2	**Construcţii administrative**	▪*sediile serviciilor descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale;* ▪*sedii şi filiale de partide;* ▪*sedii de sindicate;* ▪*fundaţii;* ▪*O.N.G.-uri;* ▪*asociaţii;* ▪*sedii de birouri;* ▪*construcţii financiar-bancare etc.*	1 loc de parcare la 100 mp din Ad, pentru funcţiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 50 mp din Ad, pentru funcţiuni care generează trafic (acces public la ghişee, birouri, relaţii cu publicul).	-
3	**Construcţii comerciale**	Suprafaţa utilă <50 mp	nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare	-

		Suprafața utilă > 50 mp	minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare	20% pentru angajați
		Suprafața utilă > 50 mp pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artăm desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)	1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare	-
4	**Construcții cu funcțiunea de alimentație publică** (restaurante, cluburi, baruri, cofetării, patiserii, ceainării și alte asemenea spații în care se oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite și/sau comercializate)		nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.	-
			minimum 1 loc de parcare/6 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 12 mp din suprafața utilă a sălii de consumație)	-
5	**Construcții de turism** (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice, etc)	Construcții de turism cu maximum 2 unități de cazare	1 loc de parcare	-
		Hotel , vilă, pensiune turistică	5 locuri de parcare la 10 unități locative (camere) de cazare	1 loc de parcare pentru personal la 10 unități locative (camere) de cazare
		Motel	1 loc de parcare la fiecare cameră de cazare	1 loc de parcare la 15 camere de cazare
		Hostel	1 loc de parcare la 15 paturi	-
		Camping	1 loc de parcare la 5 corturi	-
6	**Construcții culturale** (cămin cultural, spații de expunere, muzee, biblioteci, case de cultură, teatre, cinematografe etc)	Suprafața utilă < 50 mp	nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare	minimum 1 loc de parcare pentru autocare pentru obiective majore cu locuri în sală, de ex. operă, teatru etc
		Suprafața utilă între 50-150 mp	minimum 1 loc de parcare	
		Suprafața utilă > 150 mp	1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp din suprafața utilă totală	
7	**Construcții sportive**	Terenuri de sport fără tribune	1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport	-
		Terenuri de sport cu tribune, stadioane	1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 20 locuri in tribune. Se vor prevedea 2 locuri pentru autocare la obiectivele majore (cu peste 200 locuri in tribune)	-
		Sali de sport fără tribune	1 loc de parcare la 50 mp de teren de sport	-
		Piscine acoperite fără tribune	1 loc de parcare la 5 locuri (dulapuri individuale de vestiar)	-
		Terenuri de tenis fără tribune	2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis	-
8	Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, așa cum sunt prevăzute prin prezentul regulament.			

Notă:
Aria desfășurată (Ad) la care se face referire în prezentul regulament este cea care intervine în calculul coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.).
Aria utilă (Au) la care se face referire în prezentul regulament este suprafața încăperilor în care se desfășoară funcțiunea autorizată.

Locuinţe semicolective sau **locuinţe colective mici** - sunt locuinţele colective cu maximum 8 unităţi locative/clădire.
Suprafaţa utilă reprezintă suprafaţa locuibilă definită astfel: suprafaţa utilă cu excepţia spaţiilor tehnice, spaţiilor de depozitare, logiilor, balcoanelor şi a garajelor.

Pentru toate funcţiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilităţi locomotorii conform prevederilor normelor în vigoare.

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei.

Lucrările rutiere vor fi însoţite obligatoriu şi de lucrări de plantare, după caz. Plantaţiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permiţând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate şi punerea în evidenţă a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore şi de noxe.

Construcţiile trebuie să fie proiectate în aşa fel încât să respecte plantaţiile valoroase existente.

Necesar de spaţiu verde în funcţie de categoria construcţiei:

Tabel 4. Suprafeţe minime de spaţii verzi aferente construcţiilor

Tabel 4. **Suprafeţe minime de spaţii verzi aferente construcţiilor**				
Nr crt	Categorie construcţie	Tip construcţie	Suprafaţă spaţii verzi (%)(mp)	Notă
1	**Locuinţe semicolective, colective**	Blocuri de locuinţe	minim 30%	-
2	**Construcţii administrative**	*sediu de partid - filiale;* *sedii de sindicate;* *sedii de culte;* *sedii de fundaţii;* *sedii de o.n.g-uri;* *sedii de asociaţii;* *sedii de agenţii;* *sedii de fonduri;* *sedii de birouri;*	minim 50%	-
3	**Construcţii financiar-bancare**	*sedii de bănci;* *sedii de societăţi de asigurări (de bunuri, de persoane);* *burse de valori şi mărfuri*	minim 60%	-
4	**Construcţii comerciale**	comerţ nealimentar; magazin general; supermagazin (supermarket); comerţ alimentar; alimentaţie publică; servicii; autoservire;	minim 50%	-
5	**Construcţii culturale**	expoziţii; muzee; biblioteci; cluburi; săli de reuniune; case de cultură; centre şi complexe culturale; cinematografe; teatre;	minim 30%	-
6	**Construcţii de turism**	hotel; motel; pensiune.	minim 50%	-

Împrejmuiri. Se va da o deosebită importanţă împrejmuirilor spre strada principală a proprietăţilor. Acestea sunt de interes public pentru că participă la calitatea spaţiului public.

Prin detaliere se vor avea în vedere:

- porţile de intrare vor fi simple şi în armonie cu împrejmuirea;

- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor putea fi opace sau transparente. Prin folosirea împrejmuirilor laterale și posterioare opace se pot masca vecinătățile cu anexele gospodărești (ex. garaje);
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare) sau a gardurilor vii[5];
- gardurile vii sunt permise ca împrejmuire pe oricare din laturile proprietății, alcătuite din plante de sine stătătoare sau plante cățărătoare;
- gardurile vii nu vor stânjeni vizibilitatea auto și pietonală, se vor întreține și tunde la o distanță de min. 15 cm de limitele proprietății învecinate, respectiv de aliniament, și nu se vor amplasa la o distanță mai mică de 1,80m de hidranți;
- pentru gard viu se recomandă următoarele specii:

Tabel 5. Specii de plante recomandate pentru gard viu

Tabel 5. **Specii de plante recomandate pentru gard viu**				
Nr crt	**Nume**		**Peren**	**Înălțime**
1	Liliac	*Syringa vulgaris*	da	6-7 m
2	Cimișir (merișor turcesc)	*Buxus sempervirens*	da	1-9 m
3	Salcie (pentru împletire)	*Salix*	da	n/a
4	Dafin	*Laurus nobilis*	da	10-18 m
5	Ienupăr	*Juniperus communis*	da	până la 12 m
6	Forsiția	*Forsythia*	da	1-2,75 m

- o categorie aparte o constituie împrejmuirile pentru amenajările sportive ce vor avea înălțimea maximă admisă pentru zonele rezidențiale de 3,00m, iar pentru celelalte zone de 7,00m.
- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, înălțimea totală, montanți etc.) dacă nu contravin reglementărilor prezentului Regulament.
- 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.

[5] Împrejmuire antropică fromată din tufișuri, copaci sau plante în orice combinație, opac sau cu permeabilitate vizuală maximă 50%, cu scopul de delimitare a proprietății sau de închidere.

III. Zonificarea funcțională

Prin **destinaţia** unui teren sau a unei construcții se înţelege modul de utilizare a acestora, conform funcţiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism[6].

11. Unităţi (zone) şi subunităţi (subzone) funcţionale

În zona reglementată ce face obiectul prezentului PUZ se regăsesc următoarele zone funcționale și subzone funcționale:

ISc – ZONA DE SERVICII, DOTĂRI PUBLICE, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
Sc1 - SUBZONA DE SERVICII, DOTĂRI PUBLICE, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ cu RH_{max}=P+1E, POT_{max}=50%, CUT_{max}=1,1;
Sc2 - SUBZONA DE SERVICII, DOTĂRI PUBLICE, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ cu RH_{max}=P+2E, POT_{max}=40%, CUT_{max}=1,3;
Sc3 - SUBZONA DE SERVICII, DOTĂRI PUBLICE, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ cu RH_{max}=P+3E, POT_{max}=30%, CUT_{max}=1,7.

Tabel 6. Subunităţi (subzone) funcţionale

Tabel 6. **Subunităţi (subzone) funcţionale**		
Nr. crt.	**Subzonă funcţională**	**Culoare/haşură pe planşă**
1	**Sc1 - SUBZONA DE SERVICII, DOTĂRI PUBLICE, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ cu RH_{max}=P+1E, POT_{max}=50%, CUT_{max}=1,1**	Sc1
2	**Sc2 - SUBZONA DE SERVICII, DOTĂRI PUBLICE, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ cu RH_{max}=P+2E, POT_{max}=40%, CUT^{max}=1,3**	Sc2
3	**Sc3 - SUBZONA DE SERVICII, DOTĂRI PUBLICE, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ cu RH_{max}=P+3E, POT_{max}=30%, CUT_{max}=1,7**	Sc3

IV. Prevederi la nivelul unităţilor şi subunităţilor funcţionale

Pentru fiecare zonă funcţională prevederile RLU cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI:
Art. 1. – *Tipurile de subzone funcționale;*
Art. 2. – *Funcțiunea dominantă a zonei;*
Art. 3. – *Funcțiunile complementare admise ale zonei;*

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ:
Art. 4. – *Utilizări permise;*
Art. 5. – *Utilizări permise cu condiții;*
Art. 6. – *Utilizări interzise;*
Art. 7. – *Interdicții temporare;*
Art. 8. – *Interdicții definitive (permanente);*

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR:
3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, cu referire la:
Art. 9. – *Orientarea față de punctele cardinale;*
Art. 10. – *Amplasarea față de drumurile publice;*
Art. 11. – *Amplasarea față de aliniament;*
Art. 12. – *Amplasarea în interiorul parcelei;*

[6] R.G.U., Art. 37

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii, cu referire la:
Art. 13. – *Accesuri carosabile;*
Art. 14. – *Accesuri pietonale;*

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, cu referire la:
Art. 15. – *Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;*
Art. 16. – *Realizarea de rețele tehnico-edilitare;*

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, cu referire la:
Art. 17. – *Parcelare;*
Art. 18. – *Înălțimea construcțiilor (Rh);*
Art. 19. – *Aspectul exterior;*
Art. 20. – *Indicatori urbanistici maximali (P.O.T., C.U.T.);*

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, cu referire la:
Art. 21. – *Parcaje;*
Art. 22. – *Spații verzi;*
Art. 23. – *Împrejmuiri.*

Sc1 – SUBZONA DE SERVICII, DOTĂRI PUBLICE, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ cu RH_{max}=P+1E, POT_{max}=50%, CUT_{max}=1,1

Cap. 1 – GENERALITĂȚI

Zona este alcătuită preponderent din primul rând de loturi dinspre mare și prezintă un caracter destructurat, neomogen din punct de vedere compozițional, ce va fi reglementat din punct de vedere al funcțiunilor urbanistice și al utilizărilor permise ca o zonă de servicii preponderent turistice și comerț.

Art. 1. – *Tipurile de subzone funcționale*
-

Art. 2. – *Funcțiunea dominantă a subzonei.*
Subzona mixtă Sc1 se caracterizează printr-o flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formate din diverse categorii de activități de servicii și comerț.

Art. 3. – *Funcțiunile complementare admise ale subzonei.*
Funcțiunile complementare admise:
- spații verzi amenajate;
- căi de comunicație, accesuri carosabile și pietonale, parcaje, garaje;
- rețele tehnico–edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. – *Utilizări permise.*
- comerț, turism și alimentație publică;
- spații verzi amenajate;
- căi de comunicație, accesuri carosabile și pietonale, parcaje, garaje;
- rețele tehnico–edilitare și construcțiile aferente acestora.

Art. 5. – *Utilizări permise cu condiții.*

▪ servicii tip club, discotecă, terasă condiționate de impactul vizual și sonor asupra vecinătăților;

▪ camparea este permisă și condiționată de dotarea cu instalații tehnico-sanitare (dușuri și grupuri sanitare), de calitate și capacitate corespunzătoare pentru utilizarea plajei și pentru deservirea zonelor de campare din apropiere. Capacitatea acestor dotări va fi stabilită în funcție de încărcarea estimată și permisă cu corturi.

▪ se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mare de 50,00 m de instituții publice și lăcașuri de cult.

▪ se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii cu respectarea normelor legale în vigoare.

▪ autorizarea construcțiilor va fi condiționată de întocmirea unui studiu volumetric aprobat de autoritățile locale.

Art. 6. – *Utilizări interzise.*

▪ activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;

▪ activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

▪ depozitare și vânzare en-gros;

▪ platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

▪ construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;

▪ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice;

▪ activități poluante, generatoare de riscuri tehnologice, sau incomode prin traficul generat;

▪ se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită[7] ;

▪ stații de întreținere auto și comercializare carburanți.

Art. 7. – *Interdicții temporare.*

-

Art. 8. – *Interdicții definitive (permanente).*

▪ este interzis comerțul alimentar de tip băcănie, alimentară etc.

Cap. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea clădirilor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare utilizării.

[7] Cf. OMS 119/2014

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, cu referire la:

Art. 9. – *Orientarea față de punctele cardinale.*

Recomandări:

▪ pentru toate construcțiile administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

▪ pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;

▪ pentru construcțiile de agrement, sălile de tip club se recomandă a se orienta sud, sud-vest sau sud-est;

▪ toate construcțiile de cultură se recomandă să aibă spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea. Pentru construcțiile de cultură ca bibliotecile, cluburile, sălile de reuniune, case de cultură, centre de expoziții nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale;

▪ pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă se recomandă să fie sud, sud-est, sud-vest.

Art. 10. – *Amplasarea față de drumurile publice.*

Construcțiile se vor amplasa prin respectarea profilelor stradale, respectiv a zonelor de protecție a drumurilor.

Astfel, raportându-ne la interaxele profilelor drumurilor existente, clădirile noi vor fi amplasate conform profilelor propuse astfel:

- în intervalul 6,00-14,00 metri față de interaxul str. Albatros;
- în intervalul 3,00-11,00 metri față de interaxul str. Delfinului ;
- în intervalul 3,00-11,00 metri față de interaxul str. Pescărușului;
- în intervalul 3,00-11,00 metri față de interaxul str. De2;
- în intervalul 6,00-14,00 metri față de interaxul str. De1;
- în intervalul 6,00-14,00 metri față de interaxul str. C (proiectată);
- în intervalul 6,00-14,00 metri față de interaxul str. Tudor Vladimirescu;
- în intervalul 4,30-12,30 metri față de axul str. Falezei.

Notă: Interaxul profilului de drum poate fi diferit de axul părții carosabile în cazul profilelor de drum asimetrice.

Art. 11. – *Amplasarea față de aliniament.*

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Retragerile de la aliniament vor fi următoarele:

▪ în intervalul 0,00 (pe aliniament) - 8,00m pe toate străzile.

▪ racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 3,00 m pentru cele de categoria a III-a și a IV-a.

Art. 12. – *Amplasarea în interiorul parcelei.*

▪ se interzice construirea pe limitele laterale sau posterioare ale lotului, cu excepția clădirilor cuplate sau înșiruite ce fac obiectulul unui proiect tehnic unitar.

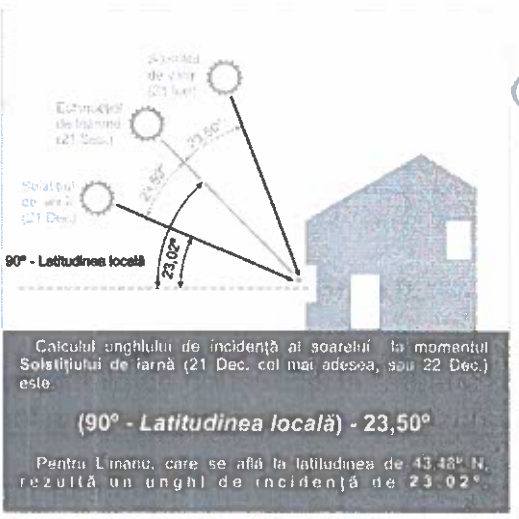
Construcțiile se vor retrage față de limitele separatoare dintre parcele astfel:

Tabel 7. **Retragerea clădirilor față de limite laterale și posterioare**

Tabel 7. **Retragerea clădirilor față de limite laterale și posterioare**		
Față de limitele laterale	când fațada nu prezintă fereastră pentru vedere, balcon sau alte asemenea lucrări.	**minim 60 centimetri[8]**
	când fereastra pentru vedere, balconul sau alte asemenea lucrări sunt orientate către fondul vecin.	este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin **2 metri[9]**
	când fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări sunt neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat.	este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin **1 metru[10]**
Față de limita posterioară /limitele posterioare	clădirile principale (exceptând anexele gospodărești) - la o distanță cel puțin de 4,00 metri.	
	anexele gospodărești cu înălțimea de maxim 3,00 metri - la o distanță de cel puțin 60 centimetri.	
	anexele gospodărești cu înălțimea > 3,00 metri - la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri.	
Notă: În cazul parcelelor de colț care prezintă doar limite laterale care se intersectează cu limite la aliniament, se consideră că nu prezintă limită posterioară/limite posterioare.		

Clădirile principale și anexele gospodărești de pe aceeași parcelă se pot adosa unele altora, cu respectarea condițiilor de iluminare naturală[11] și a celor legate de retragerile minime obligatorii.

În cazul în care se adosează o anexă la o clădire principală, aceasta trebuie obligatoriu să respecte arhitectura clădirii principale (finisaje, proporții goluri etc), să nu o obstrucționeze sau să aducă prejudicii aspectului arhitectural al celei din urmă.



3.2. Regulile cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii, cu referire la:

Art. 13. – *Accesuri carosabile.*

Asigurarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia, să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protectie civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu impiedice circulația.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. precedent cu privire la accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

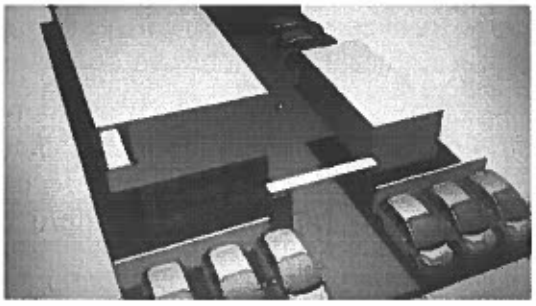
[8] Cf. Legea nr.287/2009, (A), (R) - Codul Civil, ART. 612 Distanța minimă între construcții
[9] Cf. Legea nr.287/2009, (A), (R) - Codul Civil
[10] Cf. Legea nr.287/2009, (A), (R) - Codul Civil
[11] Cf. OMS 119/2014

Accesul carosabil la parcajele amenajate în subsolul sau demisolul construcțiilor se va realiza[12]:

- pentru pante amenajate în interiorul parcelei (cu rolul de a asigura accesul carosabil la parcaje amenajate în subsolul sau demisolul construcțiilor) se va asigura o distanță de minimum 1 metru între acostament și începerea pantei, pentru asigurarea vizibilității (față de carosabil – domeniu public) la urcarea rampei;
- accesul carosabil la parcelă se va asigura prin coborârea trotuarului și racordarea acestuia la partea carosabilă, sau prin borduri înclinate speciale. Se va interzice realizarea de rampe cu umplerea rigilelor sau a captatoarelor pluviale. Rampele nu vor afecta domeniul public, trotuarele și aleile publice de acces carosabile și semicarosabile.

Accesul carosabil la parcajele amenajate în incintă (pe parcela) se va realiza astfel:

- se va asigura un singur acces pe parcelă cu lățimea cuprinsă între 3,50 și 6,00 metri, sau maximum 2 accesuri distincte dintre care unul cu lățimea de 3,50 metri.
- pentru toate parcelele din zona reglementată a PUZ se permite organizarea unui parcaj la stradă, cu acces direct, pe lot propriu, cu condiția asigurării accesului pe parcelă conform paragrafului anterior.



Tabel 8. Sc1 - Accesuri carosabile

Tabel 8. **Sc1 - Accesuri carosabile**	
Categorie construcție	**Accesuri**
construcții comerciale	În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: ▪ alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; ▪ platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
construcții de cultură	Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
construcții de agrement	Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului de agrement.
construcții de turism	Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Art. 14. – *Accesuri pietonale.*

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

[12] Cf. *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza comunei Limanu aprobat prin H.C.L. nr. 23/2008.*

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, cu referire la:

Art. 15. – *Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.*

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă–canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare și de protecție a mediului.

Sistematizarea verticală a terenului precum și configurarea acoperișurilor construcțiilor vor avea în vedere captarea și evacuarea apelor meteorice pe parcela proprie; este interzisă evacuarea acestora pe parcelele vecine sau pe domeniul public.

Art. 16. – *Realizarea de rețele tehnico-edilitare.*

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului construit și amenajat din intravilanul localităţii se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute anterior, se execută în variantă de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulaţiei publice.

Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sistemelor de transport gaze, reţelelor termice, electrice, de telecomunicaţii și infrastructură, ori a altor instalaţii sau construcții de acest gen pe stâlpii de iluminat public și de distribuţie a curentului electric, pe plantaţiile de aliniament, pe elementele de faţadă ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sistemlor de transport gaze, reţelelor termice, electrice, de telecomunicaţii și infrastructură, ori a altor instalaţii sau construcții de acest gen se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie etc.) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

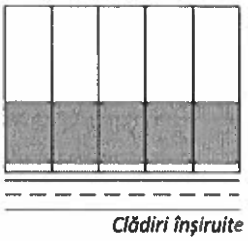
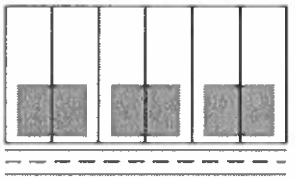
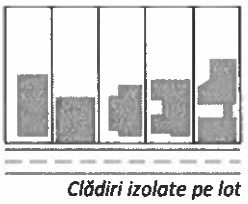
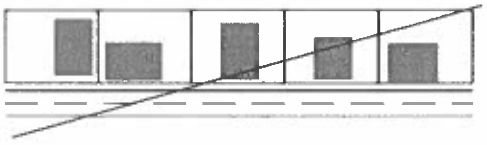
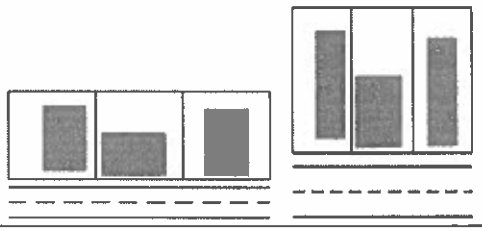
3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, cu referire la:

Art. 17. – *Parcelare.*

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Dezmembrările sunt permise iar parcelele sunt edficabile (pentru parcelări noi) numai dacă se întrunesc simultan condițiile:

Tabel 9. Sc1 - Condiții parcelare

Tabel 9. **Sc1 - Condiții parcelare**			
Regimul de construire	Dimensiune minimă în alte zone		Scheme
	Suprafață (mp)	Front (m)	
înșiruit	200	8	 *Clădiri înșiruite*
cuplat	300	10	 *Clădiri cuplate*
izolat	400	12	 *Clădiri izolate pe lot*
parcelă de colț	reducere cu 50mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă	
Adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu lățimea (deschiderea) parcelei la stradă, cu excepția loturilor de colț.			NU  DA 

Recomandare:

Se recomandă ca lățimea parcelelor să nu fie mai mare de 24m, deoarece lățimi prea mari ale parcelelor pot determina o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare.

Art. 18. – *Înălțimea construcțiilor.*

Regimul maxim de înălțime: P+1E

(8,00 metri la cornișă sau la partea superioară a aticului măsurat de la CTN[13])

[13] CTN – Cota Terenului Natural

Se admit depășiri cu 2,00 metri în cazul elementelor decorative.

Art. 19. – *Aspectul exterior.*

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Aspectul exterior al clădirilor noi va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

Se vor urmări armonizarea construcțiilor, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte.

Amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fațada. Firmele amplasate perpendicular pe fațada vor fi de mici dimensiuni.

Acoperișurile clădirilor se vor rezolva într-una dintre variantele:

- acoperiș tip șarpantă în 4 ape cu panta de maxim 40% și învelitoare din materiale ceramice durabile (țiglă/olană) de culoare cărămiziu/brun;
- acoperiș în terasă, cu înălțimea aticului de maxim 1,20 metri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.

Zidurile pot fi realizate din piatră aparentă sau tencuite.

Alte materiale secundare agreate: lemn, stuf, metal.

Culorile utilizate pentru finisajele exterioare atât ale clădirilor principale cât și ale anexelor vizibile din stradă vor fi următoarele din Gama RAL[14], preponderent nuanțe deschise, sau combinații de nuanțe deschise-închise în care vor predomina în pondere de cel puțin 70% nuanțele deschise:

Tabel 10. Gama de culori standardizate RAL admise pentru Subzona funcțională Sc1

Tabel 10. **Gama de culori standardizate RAL admise pentru Subzona funcțională Sc1**

Gamă	Nume gamă	Gamă admisă	Nr. de nuanțe admise
RAL 1xxx	Galben	1000, 1001, 1013	3
RAL 2xxx	Orange	niciuna	0
RAL 3xxx	Roșu	3012	1
RAL 4xxx	Violet	4009, 4011, 4012	3
RAL 5xxx	Albastru	5000-5004, 5007, 5008, 5010, 5011, 5013, 5014, 5017-5026	21
RAL 6xxx	Verde	niciuna	0
RAL 7xxx	Gri	7000, 7001, 7003-7006, 7009-7012, 7015-7021, 7023-7033, 7035-7048	33
RAL 8xxx	Maron	8008, 8011, 8017,8019,8022, 8025, 8028	7
RAL 9xxx	Alb/Negru	9001-9023	14
TOTAL			**82**

Se interzic:

- imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- mansardările și lucarnele;
- folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

[14] **RAL** (*Reichs-Ausschuß für Lieferbedingungen und Gütesicherung*" - "Comisia Imperială pentru Stabilirea Termenilor și Asigurarea Calității" din Germania) care în 1927 a definit prima colecție de 40 de culori, sub numele de RAL 840 reprezintă de fapt „standardul" de culoare utilizat în Europa și, din 2013, pentru identificarea mai exactă, fiecare culoare are o hologramă proprie. Surse: http://www.ral-shop.com/ , http://www.ralcolor.com/

- folosirea improprie a materialelor pentru interior la exterior pentru evitarea apariției de oglinzi, faianță, gresie etc. pe fațade. De asemenea este interzisă folosirea culorilor stridente la exterior;
- se interzice amplasarea firmelor oblic în raport cu fațada;
- amplasarea inscripțiilor pe balcoane, cornișe, acoperișuri;
- orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
- containerele maritime și altele asemenea lăsate aparente, și orice construcție sau amenajare cu aspect industrial, cu excepția organizărilor de șantier.

Se recomandă:

- anexele să nu fie vizibile din circulațiile publice. În cazul în care sunt totuși vizibile din circulațiile publice, acestea se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Art. 20. – *Indicatori urbanistici maximali (P.O.T., C.U.T.).*

Indicatori maximi admisibili	**Sc1**
P.O.T.* maxim	**50%****
C.U.T.* maxim	**1,1**

**Coeficientii de mai sus (P.O.T. și C.U.T.) se aplică construcțiilor caracterizate prin permanență, suprafață construită și suprafață utilă.*

***POT-ul maxim de 50% poate fi depășit cu maxim 10% în cazul amenajării unor terase, umbrare, foișoare cu condiția ca acestea să nu aibă etaj și să deservească direct publicul.*

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, cu referire la:

Art. 21. – *Parcaje.*

Tabel 11. Sc1- Numărul de locuri de parcare în funcție de destinația și capacitatea construcției

Tabel 11. **Numărul de locuri de parcare în funcție de destinația și capacitatea construcției**				
Nr crt	Categorie construcție	Tip construcție	Necesar locuri de parcare	Spor la necesarul de locuri de parcare
1	**Construcții comerciale**	Suprafața utilă <50 mp	nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare	-
		Suprafața utilă > 50 mp	minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare	20% pentru angajați
		Suprafața utilă > 50 mp pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artăm desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)	1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare	-
2	**Construcții cu funcțiunea de alimentație publică**		nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii	-

	(restaurante, cluburi, baruri, cofetării, patiserii, ceainării și alte asemenea spații în care se oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite și/sau comercializate)		de consumație mai mică de 25 mp.	
			minimum 1 loc de parcare/6 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 12 mp din suprafața utilă a sălii de consumație)	-
3	**Construcții de turism** (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice, etc)	Construcții de turism cu maximum 2 unități de cazare	1 loc de parcare	-
		Hotel , vilă, pensiune turistică	5 locuri de parcare la 10 unități locative (camere) de cazare	1 loc de parcare pentru personal la 10 unități locative (camere) de cazare
		Motel	1 loc de parcare la fiecare cameră de cazare	1 loc de parcare la 15 camere de cazare
		Hostel	1 loc de parcare la 15 paturi	-
		Camping	1 loc de parcare la 5 corturi	-
4	**Construcții culturale** (cămin cultural, spații de expunere, muzee, biblioteci, case de cultură, teatre, cinematografe etc)	Suprafața utilă < 50 mp	nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare	minimum 1 loc de parcare pentru autocare pentru obiective majore cu locuri în sală, de ex. operă, teatru etc
		Suprafața utilă între 50-150 mp	minimum 1 loc de parcare	
		Suprafața utilă > 150 mp	1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp din suprafața utilă totală	
5	**Construcții sportive**	Terenuri de sport fără tribune	1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport	-
		Terenuri de sport cu tribune, stadioane	1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 20 locuri in tribune. Se vor prevedea 2 locuri pentru autocare la obiectivele majore (cu peste 200 locuri in tribune)	-
		Sali de sport fără tribune	1 loc de parcare la 50 mp de teren de sport	-
		Piscine acoperite fără tribune	1 loc de parcare la 5 locuri (dulapuri individuale de vestiar)	-
		Terenuri de tenis fără tribune	2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis	-
6	Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, așa cum sunt prevăzute prin prezentul regulament.			

Notă:
Aria desfășurată (Ad) la care se face referire în prezentul regulament este cea care intervine în calculul coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.).
Aria utilă (Au) la care se face referire în prezentul regulament este suprafața încăperilor în care se desfășoară funcțiunea autorizată.
Locuințe semicolective sau **locuințe colective mici** - sunt locuințele colective cu maximum 8 unități locative/clădire.
Suprafața utilă reprezintă suprafața locuibilă definită astfel: suprafața utilă cu excepția spațiilor tehnice, spațiilor de depozitare, logiilor, balcoanelor și a garajelor.

Se exceptează (nu se vor asigura locuri de parcaje) construcțiile care:

a) prin documentațiile de urbanism aprobate, sunt amplasate pe terenuri fără acces carosabil (cu acces doar din artere pietonale ocazional carosabile) și care se supun restricțiilor impuse de regulamentele speciale de urbanism;

b) sunt amplasate pe parcele cu front la strada mai mic de 8 metri și suprafață mai mică de 150 mp.

c) nu se vor asigura locuri de parcare suplimentare pentru lucrările de execuție (de construire) care intră sub incidența Legii nr. 50/1991 (privind autorizarea executării lucrărilor de construcții) art.2, alin(4), lit.a^1 și art.7 alin.(15^1), lit.a).

În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în totalitate sau parțial în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, respectivele locuri de parcare rămase neasigurate pe teren pot fi închiriate pe zone speciale cu destinația de parcare (puse la dispoziție de Primăria comunei Limanu) sau se pot asigura pe un alt teren, aflat la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (fața de terenul pe care se propune a se realiza investiția), teren pentru care, la autorizarea investiției, investitorul va obține acord notarial pentru terenul pe care se asigură parcarea.

Mențiunile din acordul notarial pot fi modificate doar cu acordul emitentului autorizației de construire, respectiv Primăria comunei Limanu, în cazul desfințării imobilului deservit sau în cazul în care necesarul de locuri de parcare este asigurat în altă modalitate, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Art. 22. – *Spații verzi.*

Vor fi prevăzute spații verzi pentru minim 10% din suprafața parcelei.

Procentele minimale menționate în tabelul de mai jos reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută deținută de investitor/beneficiar, cu mențiunea că investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde pe:

- suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcărilor aferente;
- suprafața fațadelor construcțiilor;
- suprafața teraselor/acoperișului.

Tabel 12. Sc1 - Suprafețe minime de spații verzi aferente construcțiilor

Tabel 12. **Sc1 - Suprafețe minime de spații verzi aferente construcțiilor**				
Nr crt	Categorie construcție	Tip construcție	Suprafață spații verzi (%)(mp)	Notă
1	**Construcții comerciale**	comerț nealimentar; magazin general; supermagazin (supermarket); comerț alimentar; alimentație publică; servicii; autoservire.	minim 50%	-
2	**Construcții culturale**	expoziții; muzee; biblioteci; cluburi; săli de reuniune; case de cultură; centre și complexe culturale; cinematografe; teatre.	minim 30%	-
3	**Construcții de turism**	hotel; motel; pensiune.	minim 50%	-

În cazul existenței mai multor utilizări pe o parcelă se va stabili funcțiunea principală iar necesarul de spații verzi se va raporta la aceasta.

Pentru amenajarea spațiilor verzi plantate se recomandă utilizarea tipurilor de specii din „*Anexa 2* - TIPURI DE PLANTE, FLORI, ARBORI, ARBUȘTI, POMI FRUCTIFERI ETC PROPUSE PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL JUDEȚULUI CONSTANȚA" la HCJC Constanța nr. 152/22.05.2013 *privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.*

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

Recomandare: pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase.

În cazul amenajărilor cu dale înierbate, suprafața de spațiu verde va fi considerată 50% din totalul suprafeței amenajate (dalate).

În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau doar locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice.

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.

Art. 23. – *Împrejmuiri.*

Se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre stradă. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului comunitar al localității.

Se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă.

Gardurile spre limitele separative dintre loturi vor putea fi opace sau transparente, cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

Se interzice folosirea materialelor sau vopsirea lor în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor, respectiv folosirea materialelor cu aspect precar, de improvizație.

Tabel 13. Sc1 - Împrejmuiri

Tabel 13. **Sc1 - Împrejmuiri**

Poziția față de limitele parcelei și a aliniamentului	**Înălțime totală** față de cota trotuarului (min.-max.) (m)	**Înălțime soclu** față de cota trotuarului (min.-max.) (m)	Grad de permeabilitate vizuală* soclu /panou gard (%)		Materiale și finisaje interzise
			soclu**	panou gard***	
pe **aliniament** și pe o **distanță egală cu retragerea maxim admisă a clădirii față de aliniament pe laturile laterale adiacente aliniamentului**	1,40 - 1,60	0,00 - 0,90	0 - 100	60 - 100	policarbonat, oțel-inox sau cromat cu aspect de *oglindă.*
pe **alinierea clădirii la stradă** dacă aceasta este retrasă de la aliniament	1,00 - 1,80			30 - 100	
pe restul laturilor	1,60 - 2,50			0 - 100	
[!] Excepție: Pentru amenajările sportive, indiferent de poziția împrejmuirii față de limitele parcelei și a aliniamentului	3,00			100	

*reprezintă raportul plin-gol sau opac-transparent între elementele componente ale împrejmuirii, unde 0% - opac (zidărie, metal, lemn etc), și 100% - transparent (gol, sticlă clară, plexiglas etc).

** partea cea mai de jos a împrejmuirii, de obicei suportul pentru panou; de regulă opacă, dar poate să și lipsească.
*** partea de deasupra soclului, care împreună cu soclul alcătuiește gardul.

Este interzisă tratarea împrejmuirii (gardului) cu diferite substanțe (ex. ulei ars) sau utilizarea în conformarea acestora de sârmă ghimpată sau alte elemente ascuțite/tăioase care pot agresa trecătorii.

Sc2 – SUBZONA DE SERVICII, DOTĂRI PUBLICE, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ cu RH_{max}=P+2E, POTmax=40%, CUTmax=1,3

Cap. 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. – *Tipurile de subzone funcționale*

-

Art. 2. – *Funcțiunea dominantă a subzonei.*

Subzona mixtă Sc2 se caracterizează printr-o flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formate din diverse categorii de activități de servicii, comerț și locuire (individuală, semicolectivă, colectivă).

Art. 3. – *Funcțiunile complementare admise ale subzonei.*

Funcțiunile complementare admise sunt:

- spații verzi amenajate;
- căi de comunicație, accesuri carosabile și pietonale, parcaje, garaje;
- rețele tehnico–edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. – *Utilizări permise.*

- servicii, turism, comerț și alimentație publică;
- spații verzi amenajate;
- căi de comunicație, accesuri carosabile și pietonale, parcaje, garaje;
- rețele tehnico–edilitare și construcțiile aferente acestora.

Art. 5. – *Utilizări permise cu condiții.*

- locuințe individuale, semicolective sau colective joase (maxim P+2E) cu condiția ca acestea să fie conexe și subordonate ca suprafață construită unei utilizări comerciale a lotului precum servicii, turism, comerț și/sau alimentație publică;
- camparea este permisă și condiționată de dotarea cu instalații tehnico-sanitare (dușuri și grupuri sanitare), de calitate și capacitate corespunzătoare pentru utilizarea plajei și pentru deservirea zonelor de campare din apropiere. Capacitatea acestor dotări va fi stabilită în funcție de încărcarea estimată și permisă cu corturi;
- se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mare de 50,00 m de instituții publice și lăcașuri de cult;
- se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii cu respectarea normelor legale în vigoare.

Art. 6. – *Utilizări interzise.*

- activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;

▪ activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

▪ depozitare și vânzare en-gros;

▪ platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

▪ construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;

▪ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice;

▪ activități poluante, generatoare de riscuri tehnologice, sau incomode prin traficul generat;

▪ se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită[15];

▪ stații de întreținere auto și comercializare carburanți.

Art. 7. – *Interdicții temporare.*

-

Art. 8. – *Interdicții definitive (permanente).*

-

Cap. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFORMARE A CLĂDIRILOR

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare[16]:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

b) se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

c) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

d) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:

▪ suprafața minimă a unei camere = 12 mp;

▪ suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;

▪ înălțimea sub plafon = 2,55 m.

Încăperile principale de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

[15] Cf. OMS 119/2014

[16] Cf. OMS 119/2014, Art. 4

Iluminatul natural în camerele principale și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

Ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare.

Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

a) baie și W.C.: 22°C;
b) camera de zi: 22°C;
c) dormitoare: 20°C.

Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;
- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.

Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.

Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.

Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, cu referire la:

Art. 9. – *Orientarea față de punctele cardinale.*

- în cadrul zonelor de locuințe nou propuse, construcțiile se vor amplasa astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor; fațada principală se va orienta pe cât posibil spre sud-est, sud, sud-vest.

Recomandări:

- pentru toate construcțiile administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;

▪ pentru construcțiile de agrement, sălile de tip club se recomandă a se orienta sud, sud-vest sau sud-est;

▪ toate construcțiile de cultură se recomandă să aibă spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea. Pentru construcțiile de cultură ca bibliotecile, cluburile, sălile de reuniune, case de cultură, centre de expoziții nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale;

▪ pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă se recomandă să fie sud, sud-est, sud-vest.

Art. 10. – *Amplasarea față de drumurile publice.*

Construcțiile se vor amplasa prin respectarea profilelor stradale, respectiv a zonelor de protecție a drumurilor.

Astfel, raportându-ne la axele drumurilor existente, clădirile noi vor fi amplasate conform profilelor propuse astfel:

▪ în intervalul 6,00-14,00 metri față de interaxul str. Albatros;
▪ în intervalul 3,00-11,00 metri față de interaxul str. Delfinului ;
▪ în intervalul 3,00-11,00 metri față de interaxul str. Pescărușului;
▪ în intervalul 3,00-11,00 metri față de interaxul str. De2;
▪ în intervalul 6,00-14,00 metri față de interaxul str. De1;
▪ în intervalul 6,00-14,00 metri față de interaxul str. C (proiectată);
▪ în intervalul 6,00-14,00 metri față de interaxul str. Tudor Vladimirescu;
▪ în intervalul 4,30-12,30 metri față de axul str. Falezei.

Notă: Interaxul profilului de drum poate fi diferit de axul părții carosabile în cazul profilelor de drum asimetrice.

Art. 11. – *Amplasarea față de aliniament.*

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Retragerile de la aliniament vor fi următoarele:

▪ în intervalul 0,00 (pe aliniament) - 8,00m pe toate străzile.

▪ racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 3,00 m pentru cele de categoria a III-a și a IV-a.

Art. 12. – *Amplasarea în interiorul parcelei.*

▪ se interzice construirea pe limitele laterale sau posterioare ale lotului, cu excepția clădirilor cuplate sau înșiruite ce fac obiectului unui proiect tehnic unitar.

Construcțiile se vor retrage față de limitele separatoare dintre parcele astfel:

Tabel 14. Sc2 - Retragerea clădirilor față de limite laterale și posterioare

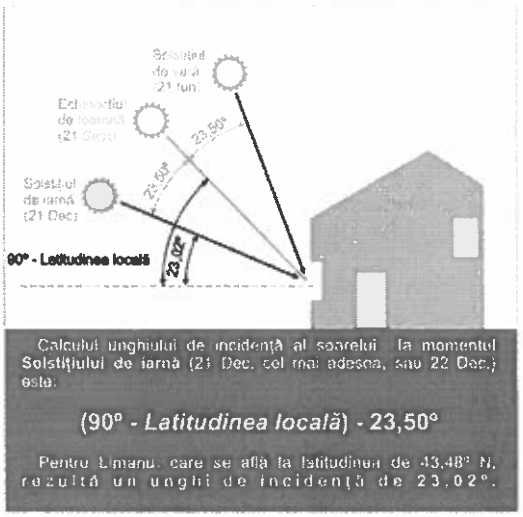
Tabel 14. **Sc2 - Retragerea clădirilor față de limite laterale și posterioare**		
Față de limitele laterale	când fațada **nu** prezintă fereastră pentru vedere, balcon sau alte asemenea lucrări.	**minim 60 centimetri**[17]
	când fereastra pentru vedere, balconul sau alte asemenea lucrări sunt orientate către fondul vecin.	este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin **2 metri**[18]
	când fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări sunt neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat.	este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin **1 metru**[19]

[17] Cf. Legea nr.287/2009, (A), (R) - Codul Civil, ART. 612 Distanța minimă între construcții
[18] Cf. Legea nr.287/2009, (A), (R) - Codul Civil
[19] Cf. Legea nr.287/2009, (A), (R) - Codul Civil

Față de limita posterioară /limitele posterioare	clădirile principale (exceptând anexele gospodărești) - la o distanță cel puțin de 4,00 metri.
	anexele gospodărești cu înălțimea de maxim 3,00 metri - la o distanță de cel puțin 60 centimetri.
	anexele gospodărești cu înălțimea > 3,00 metri - la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri.
Notă: În cazul parcelelor de colț care prezintă doar limite laterale care se intersectează cu limite la aliniament, se consideră că nu prezintă limită posterioară/limite posterioare.	

Clădirile principale și anexele gospodărești de pe aceeași parcelă se pot adosa unele altora, cu respectarea condițiilor de iluminare naturală[20] și a celor legate de retragerile minime obligatorii.

În cazul în care se adosează o anexă la o clădire principală, aceasta trebuie obligatoriu să respecte arhitectura clădirii principale (finisaje, proporții goluri etc), să nu o obstrucționeze sau să aducă prejudicii aspectului arhitectural al celei din urmă.



3.2. Regulile cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii, cu referire la:

Art. 13. – *Accesuri carosabile.*

Asigurarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia, să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protectie civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu impiedice circulația.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. precedent cu privire la accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

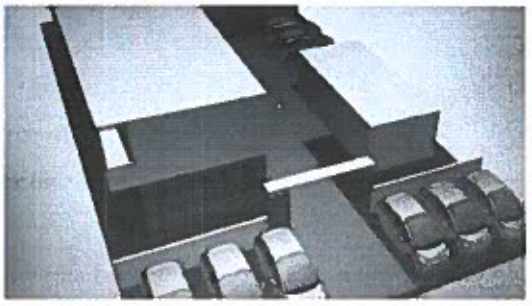
Accesul carosabil la parcajele amenajate în subsolul sau demisolul construcțiilor se va realiza[21]:

- pentru pante amenajate în interiorul parcelei (cu rolul de a asigura accesul carosabil la parcaje amenajate în subsolul sau demisolul construcțiilor) se va asigura o distanță de minimum 1 metru între acostament și începerea pantei, pentru asigurarea vizibilității (față de carosabil – domeniu public) la urcarea rampei;
- accesul carosabil la parcelă se va asigura prin coborârea trotuarului și racordarea acestuia la partea carosabilă, sau prin borduri înclinate speciale. Se va interzice realizarea de rampe cu umplerea rigilelor sau a captatoarelor pluviale. Rampele nu vor afecta domeniul public, trotuarele și aleile publice de acces carosabile și semicarosabile.

Accesul carosabil la parcajele amenajate în incintă (pe parcela) se va realiza astfel:

[20] Cf. OMS 119/2014

[21] Cf. *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza comunei Limanu aprobat prin H.C.L. nr. 23/2008.*



- se va asigura un singur acces pe parcelă cu lățimea cuprinsă între 3,50 și 6,00 metri, sau maximum 2 accesuri distincte dintre care unul cu lățimea de 3,50 metri.
- pentru toate parcelele din zona reglementată a PUZ se permite organizarea unui parcaj la stradă, cu acces direct, pe lot propriu, cu condiția asigurării accesului pe parcelă conform paragrafului anterior.

Tabel 15. Sc2 - Accesuri carosabile

Tabel 15. **Sc2 - Accesuri carosabile**	
Categorie construcție	**Accesuri**
locuințe	Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă având o lățime minimă de 3,50 metri.
sediu de partid - filiale; ***sedii de sindicate;*** ***sedii de culte;*** ***sedii de fundații;*** ***sedii de o.n.g-uri;*** ***sedii de asociații;*** ***sedii de agenții;*** ***sedii de fonduri;*** ***sedii de birouri.***	Vor fi prevăzute cu accesuri carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.
construcții financiar-bancare.	Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
construcții comerciale	Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: ▪ alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; ▪ platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
construcții de cultură	Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
construcții de agrement	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.
construcții de turism	Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25,00 metri, vor avea o lațime minima de 3,00 metri, iar cele cu lungimi mai mari de

	25,00 metri vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Art. 14. – Accesuri pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piete pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, cu referire la:

Art. 15. – *Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.*

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă–canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare și de protecție a mediului.

Sistematizarea verticală a terenului precum și configurarea acoperișurilor construcțiilor vor avea în vedere captarea și evacuarea apelor meteorice pe parcela proprie; este interzisă evacuarea acestora pe parcelele vecine sau pe domeniul public.

Art. 16. – *Realizarea de rețele tehnico-edilitare.*

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit și amenajat din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute anterior, se execută în variantă de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sistemelor de transport gaze, rețelelor termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură, ori a altor instalații sau construcții de acest gen pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantațiile de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sistemlor de transport gaze, rețelelor termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură, ori a altor instalații sau construcții de acest gen se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie etc.) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

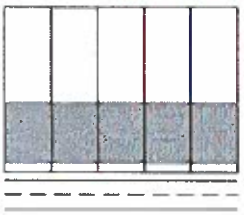
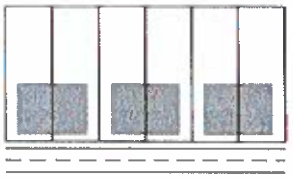
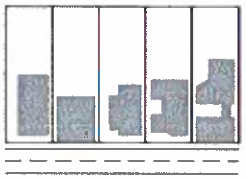
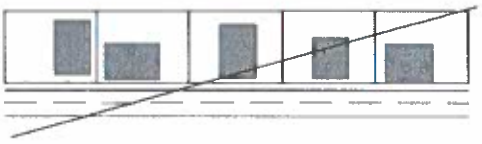
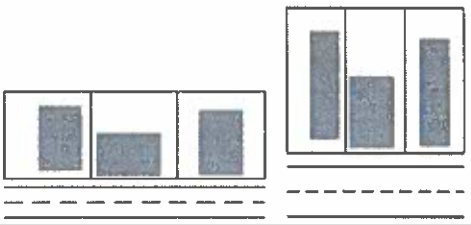
3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, cu referire la:

Art. 17. – *Parcelare.*

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Dezmembrările sunt permise iar parcelele sunt edficabile (pentru parcelări noi) numai dacă se întrunesc simultan condițiile:

Tabel 16. Sc2 - Condiții parcelare

Tabel 16. **Sc2 - Condiții parcelare**			
Regimul de construire	Dimensiune minimă în alte zone		Scheme
	Suprafață (mp)	Front (m)	
înșiruit	200	8	 *Clădiri înșiruite*
cuplat	300	10	 *Clădiri cuplate*
izolat	400	12	 *Clădiri izolate pe lot*
parcelă de colț	reducere cu 50mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă	
Adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu lățimea (deschiderea) parcelei la stradă, cu excepția loturilor de colț.			NU  DA 

Recomandare:

Se recomandă ca lățimea parcelelor să nu fie mai mare de 24m, deoarece lățimi prea mari ale parcelelor pot determina o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare.

Art. 18. – *Înălțimea construcțiilor.*

Regimul maxim de înălțime: P+2E
(12,00 metri la cornișă sau la partea superioară a aticului măsurat de la CTN[22])

Se admit depășiri cu 2,00 metri în cazul elementelor decorative.

Art. 19. – *Aspectul exterior.*

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Aspectul exterior al clădirilor noi va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

Se vor urmări armonizarea construcțiilor, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte.

Amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fațada. Firmele amplasate perpendicular pe fațada vor fi de mici dimensiuni.

Acoperișurile clădirilor se vor rezolva într-una dintre variantele:

- acoperiș tip șarpantă în 4 ape cu panta de maxim 40% și învelitoare din materiale ceramice durabile (țiglă/olană) de culoare cărămiziu/brun;
- acoperiș în terasă, cu înălțimea aticului de maxim 1,20 metri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.

Zidurile pot fi realizate din piatră aparentă sau tencuite.

Alte materiale secundare agreate: lemn, stuf, metal.

Culorile utilizate pentru finisajele exterioare atât ale clădirilor principale cât și ale anexelor vizibile din stradă vor fi următoarele din Gama RAL[23], preponderent nuanțe deschise, sau combinații de nuanțe deschise-închise în care vor predomina în pondere de cel puțin 70% nuanțele deschise:

Tabel 17. Sc2 - Gama de culori standardizate RAL admise pentru Subzona funcțională Sc2

Tabel 17. **Sc2 - Gama de culori standardizate RAL admise pentru Subzona funcțională Sc2**

Gamă	Nume gamă	Gamă admisă	Nr. de nuanțe admise
RAL 1xxx	Galben	1000, 1001, 1013	3
RAL 2xxx	Orange	niciuna	0
RAL 3xxx	Roșu	3012	1
RAL 4xxx	Violet	4009, 4011, 4012	3
RAL 5xxx	Albastru	5000-5004, 5007, 5008, 5010, 5011, 5013, 5014, 5017-5026	21
RAL 6xxx	Verde	niciuna	0
RAL 7xxx	Gri	7000, 7001, 7003-7006, 7009-7012, 7015-7021, 7023-7033, 7035-7048	33
RAL 8xxx	Maron	8008, 8011, 8017,8019,8022, 8025, 8028	7

[22] CTN – Cota Terenului Natural

[23] RAL (*Reichs-Ausschuß für Lieferbedingungen und Gütesicherung*" - "Comisia Imperială pentru Stabilirea Termenilor si Asigurarea Calității" din Germania) care în 1927 a definit prima colecție de 40 de culori, sub numele de RAL 840 reprezintă de fapt „standardul" de culoare utilizat în Europa și, din 2013, pentru identificarea mai exactă, fiecare culoare are o hologramă proprie. Surse: http://www.ral-shop.com/ , http://www.ralcolor.com/

RAL 9xxx	Alb/Negru	9001-9023	14
TOTAL			**82**

Se interzic:

- imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- mansardările și lucarnele;
- folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- folosirea improprie a materialelor pentru interior la exterior pentru evitarea apariției de oglinzi, faianță, gresie etc. pe fațade. De asemenea este interzisă folosirea culorilor stridente la exterior;
- se interzice amplasarea firmelor oblic în raport cu fațada;
- amplasarea inscripțiilor pe balcoane, cornișe, acoperișuri;
- orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
- containerele maritime și altele asemenea lăsate aparente, și orice construcție sau amenajare cu aspect industrial, cu excepția organizărilor de șantier.

Se recomandă:

anexele să nu fie vizibile din circulațiile publice. În cazul în care sunt totuși vizibile din circulațiile publice, acestea se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Art. 20. – *Indicatori urbanistici maximali (P.O.T., C.U.T.).*

Indicatori maximi admisibili	**Sc2**
P.O.T.* maxim	**40%****
C.U.T.* maxim	**1,3**

**Coeficientii de mai sus (P.O.T. și C.U.T.) se aplică construcțiilor caracterizate prin permanență, suprafață construită și suprafață utilă.*

***POT-ul maxim de 50% poate fi depășit cu maxim 10% în cazul amenajării unor terase, umbrare, foișoare cu condiția ca acestea să nu aibă etaj și să deservească direct publicul.*

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, cu referire la:

Art. 21. – *Parcaje.*

Tabel 18. Sc2 - Numărul de locuri de parcare în funcției de destinația și capacitatea construcției

Tabel 18. **Sc2 - Numărul de locuri de parcare în funcție de destinația și capacitatea construcției**				
Nr crt	Categorie construcție	Tip construcție	Necesar locuri de parcare	Spor la necesarul de locuri de parcare
1	**Locuire**	Individuale, semicolective, colective	1 loc de parcare /1 unitate locativă cu supraf. utilă de maximum 100 mp.	10% pentru vizitatori
			2 locuri de parcare /1 unitate locativă cu supraf. utilă > 100 mp.	

		În cazul vanzării/închirierii unei unităţi locative din cadrul unei locuinţe colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform prezentului regulament, acestea vor rămâne la dispoziţia noului locatar.		
		În situaţia schimbării destinaţiei imobilului din locuire individuală în locuinţe colective mici sau semicolective numărul de pacaje va fi astfel:	se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafaţa utilă de maximum 100 mp	
			se vor asigura minimum 3 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafaţa utilă mai mare de 100 mp	
2	**Construcţii administrative**	▪*sediile serviciilor descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale;* ▪*sedii şi filiale de partide;* ▪*sedii de sindicate;* ▪*fundaţii;* ▪*O.N.G.-uri;* ▪*asociaţii;* ▪*sedii de birouri;* ▪*construcţii financiar-bancare etc.*	1 loc de parcare la 100 mp din Ad, pentru funcţiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 50 mp din Ad, pentru funcţiuni care generează trafic (acces public la ghişee, birouri, relaţii cu publicul).	-
3	**Construcţii comerciale**	Suprafaţa utilă <50 mp	nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare	-
		Suprafaţa utilă > 50 mp	minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafaţa utilă a ariei de vânzare	20% pentru angajaţi
		Suprafaţa utilă > 50 mp pentru funcţiuni comerciale cu număr redus de clienţi (comerţ specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artăm desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)	1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp din suprafaţa utilă a ariei de vânzare	-
4	**Construcţii cu funcţiunea de alimentaţie publică** (restaurante, cluburi, baruri, cofetării, patiserii, ceainării şi alte asemenea spaţii în care se oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite şi/sau comercializate)		nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spaţii cu suprafaţa utilă a sălii de consumaţie mai mică de 25 mp.	-
			minimum 1 loc de parcare/6 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 12 mp din suprafaţa utilă a sălii de consumaţie)	-
5	**Construcţii de turism** (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice, etc)	Construcţii de turism cu maximum 2 unităţi de cazare	1 loc de parcare	-
		Hotel , vilă, pensiune turistică	5 locuri de parcare la 10 unităţi locative (camere) de cazare	1 loc de parcare pentru personal la 10 unităţi locative (camere) de cazare
		Motel	1 loc de parcare la fiecare cameră de cazare	1 loc de parcare la 15 camere de cazare
		Hostel	1 loc de parcare la 15 paturi	-
		Camping	1 loc de parcare la 5 corturi	-
6	**Construcţii culturale** (cămin cultural, spaţii de expunere, muzee, biblioteci, case de	Suprafaţa utilă < 50 mp	nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare	minimum 1 loc de parcare pentru autocare pentru obiective
		Suprafaţa utilă între 50-150 mp	minimum 1 loc de parcare	

	cultură, teatre, cinematografe etc)	Suprafața utilă > 150 mp	1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp din suprafața utilă totală	majore cu locuri în sală, de ex. operă, teatru etc
7	**Construcții sportive**	Terenuri de sport fără tribune	1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport	-
		Terenuri de sport cu tribune, stadioane	1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 20 locuri in tribune. Se vor prevedea 2 locuri pentru autocare la obiectivele majore (cu peste 200 locuri in tribune)	-
		Sali de sport fără tribune	1 loc de parcare la 50 mp de teren de sport	-
		Piscine acoperite fără tribune	1 loc de parcare la 5 locuri (dulapuri individuale de vestiar)	-
		Terenuri de tenis fără tribune	2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis	-
8	Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, așa cum sunt prevăzute prin prezentul regulament.			

Notă:
Aria desfășurată (Ad) la care se face referire în prezentul regulament este cea care intervine în calculul coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.).
Aria utilă (Au) la care se face referire în prezentul regulament este suprafața încăperilor în care se desfășoară funcțiunea autorizată.
Locuințe semicolective sau **locuințe colective mici** - sunt locuințele colective cu maximum 8 unități locative/clădire.
Suprafața utilă reprezintă suprafața locuibilă definită astfel: suprafața utilă cu excepția spațiilor tehnice, spațiilor de depozitare, logiilor, balcoanelor și a garajelor.

Se exceptează (nu se vor asigura locuri de parcaje) construcțiile care:

a) prin documentațiile de urbanism aprobate, sunt amplasate pe terenuri fără acces carosabil (cu acces doar din artere pietonale ocazional carosabile) și care se supun restricțiilor impuse de regulamentele speciale de urbanism;

b) sunt amplasate pe parcele cu front la strada mai mic de 8 metri și suprafață mai mică de 150 mp.

c) nu se vor asigura locuri de parcare suplimentare pentru lucrările de execuție (de construire) care intră sub incidența Legii nr. 50/1991 (privind autorizarea executării lucrărilor de construcții) art.2, alin(4), lit.a^1 și art.7 alin.(15^1), lit.a).

În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în totalitate sau parțial în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, respectivele locuri de parcare rămase neasigurate pe teren pot fi închiriate pe zone speciale cu destinația de parcare (puse la dispoziție de Primăria comunei Limanu) sau se pot asigura pe un alt teren, aflat la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (fața de terenul pe care se propune a se realiza investiția), teren pentru care, la autorizarea investiției, investitorul va obtine acord notarial pentru terenul pe care se asigură parcarea.

Mențiunile din acordul notarial pot fi modificate doar cu acordul emitentului autorizației de construire, respectiv Primăria comunei Limanu, în cazul desființării imobilului deservit sau în cazul în care necesarul de locuri de parcare este asigurat în altă modalitate, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Art. 22. – *Spații verzi.*

Vor fi prevăzute spații verzi pentru minim 10% din suprafața parcelei.

Procentele minimale menționate în tabelul de mai jos reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută deținută de investitor/beneficiar, cu mențiunea că investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde pe:

- suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcărilor aferente;
- suprafața fațadelor construcțiilor;

- suprafața teraselor/acoperișului.

Tabel 19. Sc2 - Suprafețe minime de spații verzi aferente construcțiilor

Tabel 19. **Sc2 - Suprafețe minime de spații verzi aferente construcțiilor**				
Nr crt	Categorie construcție	Tip construcție	Suprafață spații verzi (%)(mp)	Notă
1	**Locuințe semicolective, colective**	Blocuri de locuințe	minim 30%	-
2	**Construcții administrative**	*sediu de partid - filiale;* *sedii de sindicate;* *sedii de culte;* *sedii de fundații;* *sedii de o.n.g-uri;* *sedii de asociații;* *sedii de agenții;* *sedii de fonduri;* *sedii de birouri.*	minim 50%	-
3	**Construcții financiar-bancare**	*sedii de bănci;* *sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane);* *burse de valori și mărfuri.*	minim 60%	-
4	**Construcții comerciale**	comerț nealimentar; magazin general; supermagazin (supermarket); comerț alimentar; alimentație publică; servicii; autoservire.	minim 50%	-
5	**Construcții culturale**	expoziții; muzee; biblioteci; cluburi; săli de reuniune; case de cultură; centre și complexe culturale; cinematografe; teatre.	minim 30%	-
6	**Construcții de turism**	hotel; motel; pensiune.	minim 50%	-
7	**Construcții de sănătate**	cabinete medicale umane fără paturi; cabinete veterinare pentru animale de companie; clinici particulare; cabinete stomatologice; farmacie; alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă).	vor fi prevăzute aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de **minim 15 mp/persoană**	-

În cazul existenței mai multor utilizări pe o parcelă se va stabili funcțiunea principală iar necesarul de spații verzi se va raporta la aceasta.

Pentru amenajarea spațiilor verzi plantate se recomandă utilizarea tipurilor de specii din *„Anexa 2* - TIPURI DE PLANTE, FLORI, ARBORI, ARBUȘTI, POMI FRUCTIFERI ETC PROPUSE PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL JUDEȚULUI CONSTANȚA" la HCJC Constanța nr. 152/22.05.2013 *privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța*.

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

Recomandare: pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase.

În cazul amenajărilor cu dale înierbate, suprafața de spațiu verde va fi considerată 50% din totalul suprafeței amenajate (dalate).

În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau doar locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice.

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.

Art. 23. – *Împrejmuiri.*

Se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre stradă. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului comunitar al localității.

Se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă.

Gardurile spre limitele separative dintre loturi vor putea fi opace sau transparente, cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

Se interzice folosirea materialelor sau vopsirea lor în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor, respectiv folosirea materialelor cu aspect precar, de improvizație.

Tabel 20. Sc2 - Împrejmuiri

Tabel 20. **Sc2 - Împrejmuiri**					
Poziția față de limitele parcelei și a aliniamentului	**Înălțime totală** față de cota trotuarului (min.-max.) (m)	**Înălțime soclu** față de cota trotuarului (min.-max.) (m)	Grad de permeabilitate vizuală* soclu /panou gard (%)		Materiale și finisaje interzise
			soclu**	panou gard***	
pe **aliniament** și pe o **distanță egală cu retragerea maxim admisă a clădirii față de aliniament pe laturile laterale adiacente aliniamentului**	1,40 - 1,60	0,00 - 0,90	0 - 100	60 - 100	policarbonat, oțel-inox sau cromat cu aspect de *oglindă*.
pe **alinierea clădirii la stradă** dacă aceasta este retrasă de la aliniament	1,00 - 1,80			30 - 100	
pe restul laturilor	1,60 - 2,50			0 - 100	
[!] Excepție: Pentru amenajările sportive, indiferent de poziția împrejmuirii față de limitele parcelei și a aliniamentului	3,00			100	

*reprezintă raportul plin-gol sau opac-transparent între elementele componente ale împrejmuirii, unde 0% - opac (zidărie, metal, lemn etc), și 100% - transparent (gol, sticlă clară, plexiglas etc).

** partea cea mai de jos a împrejmuirii, de obicei suportul pentru panou; de regulă opacă, dar poate să și lipsească.

*** partea de deasupra soclului, care împreună cu soclul alcătuiește gardul.

Este interzisă tratarea împrejmuirii (gardului) cu diferite substanțe (ex. ulei ars) sau utilizarea în conformarea acestora de sârmă ghimpată sau alte elemente ascuțite/tăioase care pot agresa trecătorii.

Sc3 – SUBZONA DE SERVICII, DOTĂRI PUBLICE, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ cu RH_{max}=P+3E, POT_{max}=30%, CUT_{max}=1,7

Cap. 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. – *Tipurile de subzone funcționale*

-

Art. 2. – *Funcțiunea dominantă a subzonei.*

Subzona mixtă Sc3 se caracterizează printr-o flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formate din diverse categorii de activități de servicii, comerț și locuire (individuală, semicolectivă, colectivă).

Art. 3. – *Funcțiunile complementare admise ale subzonei.*

Funcțiunile complementare admise:

- spații verzi amenajate;
- căi de comunicație, accesuri carosabile și pietonale, parcaje, garaje;
- rețele tehnico–edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. – *Utilizări permise.*

- servicii, turism, comerț și alimentație publică;
- spații verzi amenajate;
- căi de comunicație, accesuri carosabile și pietonale, parcaje, garaje;
- rețele tehnico–edilitare și construcțiile aferente acestora.

Art. 5. – *Utilizări permise cu condiții.*

- locuințe individuale, semicolective sau colective joase (maxim P+3E) cu condiția ca acestea să fie conexe și subordonate ca suprafață construită unei utilizări comerciale a lotului precum servicii, turism, comerț și/sau alimentație publică;
- camparea este permisă și condiționată de dotarea cu instalații tehnico-sanitare (dușuri și grupuri sanitare), de calitate și capacitate corespunzătoare pentru utilizarea plajei și pentru deservirea zonelor de campare din apropiere. Capacitatea acestor dotări va fi stabilită în funcție de încărcarea estimată și permisă cu corturi;
- se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mare de 50,00 m de instituții publice și lăcașuri de cult;
- se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii cu respectarea normelor legale în vigoare.

Art. 6. – *Utilizări interzise.*

- activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- depozitare și vânzare en-gros;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;

▪ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice;

▪ activități poluante, generatoare de riscuri tehnologice, sau incomode prin traficul generat;

▪ se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită[24];

▪ stații de întreținere auto și comercializare carburanți.

Art. 7. – *Interdicții temporare.*

-

Art. 8. – *Interdicții definitive (permanente).*

-

Cap. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFORMARE A CLĂDIRILOR

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare[25]:

e) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

f) se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

g) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

h) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:

▪ suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
▪ suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
▪ înălțimea sub plafon = 2,55 m.

Încăperile principale de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

Iluminatul natural în camerele principale și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

Ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare.

[24] Cf. OMS 119/2014
[25] Cf. OMS 119/2014, Art. 4

Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

a) baie și W.C.: 22°C;
b) camera de zi: 22°C;
c) dormitoare: 20°C.

Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;
- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.

Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.

Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.

Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, cu referire la:

Art. 9. – *Orientarea față de punctele cardinale.*

- în cadrul zonelor de locuințe nou propuse, construcțiile se vor amplasa astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor; fațada principală se va orienta pe cât posibil spre sud-est, sud, sud-vest.

Recomandări:

- pentru toate construcțiile administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;
- pentru construcțiile de agrement, sălile de tip club se recomandă a se orienta sud, sud-vest sau sud-est;
- toate construcțiile de cultură se recomandă să aibă spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita

însorirea. Pentru construcțiile de cultură ca bibliotecile, cluburile, sălile de reuniune, case de cultură, centre de expoziții nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale;

- pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă se recomandă să fie sud, sud-est, sud-vest.

Art. 10. – *Amplasarea față de drumurile publice.*

Construcțiile se vor amplasa prin respectarea profilelor stradale, respectiv a zonelor de protecție a drumurilor.

Astfel, raportându-ne la axele drumurilor existente, clădirile noi vor fi amplasate conform profilelor propuse astfel:

- în intervalul 6,00-14,00 metri față de interaxul str. Albatros;
- în intervalul 3,00-11,00 metri față de interaxul str. Delfinului ;
- în intervalul 3,00-11,00 metri față de interaxul str. Pescărușului;
- în intervalul 3,00-11,00 metri față de interaxul str. De2;
- în intervalul 6,00-14,00 metri față de interaxul str. De1;
- în intervalul 6,00-14,00 metri față de interaxul str. C (proiectată);
- în intervalul 6,00-14,00 metri față de interaxul str. Tudor Vladimirescu;
- în intervalul 4,30-12,30 metri față de axul str. Falezei.

Notă: Interaxul profilului de drum poate fi diferit de axul părții carosabile în cazul profilelor de drum asimetrice.

Art. 11. – *Amplasarea față de aliniament.*

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Retragerile de la aliniament vor fi următoarele:

- în intervalul 0,00 (pe aliniament) - 8,00m pe toate străzile.
- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 3,00 m pentru cele de categoria a III-a și a IV-a.

Art. 12. – *Amplasarea în interiorul parcelei.*

- se interzice construirea pe limitele laterale sau posterioare ale lotului, cu excepția clădirilor cuplate sau înșiruite ce fac obiectulul unui proiect tehnic unitar.

Construcțiile se vor retrage față de limitele separatoare dintre parcele astfel:

Tabel 21. Sc3 - Retragerea clădirilor față de limite laterale și posterioare

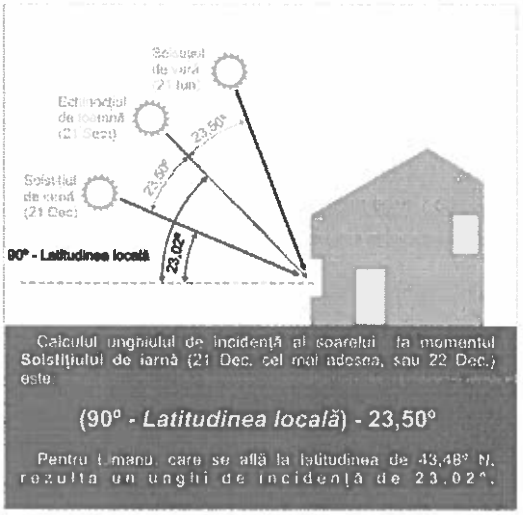
Tabel 21. **Sc3 - Retragerea clădirilor față de limite laterale și posterioare**		
Față de limitele laterale	când fațada **nu** prezintă fereastră pentru vedere, balcon sau alte asemenea lucrări.	**minim 60 centimetri**[26]
	când fereastra pentru vedere, balconul sau alte asemenea lucrări sunt orientate către fondul vecin.	este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin **2 metri**[27]
	când fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări sunt neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat.	este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin **1 metru**[28]
Față de limita posterioară /limitele posterioare	clădirile principale (exceptând anexele gospodărești) - la o distanță cel puțin de 4,00 metri.	
	anexele gospodărești cu înălțimea de maxim 3,00 metri - la o distanță de cel puțin 60 centimetri.	
	anexele gospodărești cu înălțimea > 3,00 metri - la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri.	

[26] Cf. Legea nr.287/2009, (A), (R) - Codul Civil, ART. 612 Distanța minimă între construcții
[27] Cf. Legea nr.287/2009, (A), (R) - Codul Civil
[28] Cf. Legea nr.287/2009, (A), (R) - Codul Civil

Notă:
În cazul parcelelor de colț care prezintă doar limite laterale care se intersectează cu limite la aliniament, se consideră că nu prezintă limită posterioară/limite posterioare.

Clădirile principale și anexele gospodărești de pe aceeași parcelă se pot adosa unele altora, cu respectarea condițiilor de iluminare naturală[29] și a celor legate de retragerile minime obligatorii.

În cazul în care se adosează o anexă la o clădire principală, aceasta trebuie obligatoriu să respecte arhitectura clădirii principale (finisaje, proporții goluri etc), să nu o obstrucționeze sau să aducă prejudicii aspectului arhitectural al celei din urmă.



3.2. Regulile cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii, cu referire la:

Art. 13. – *Accesuri carosabile.*

Asigurarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia, să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protectie civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu impiedice circulația.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. precedent cu privire la accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

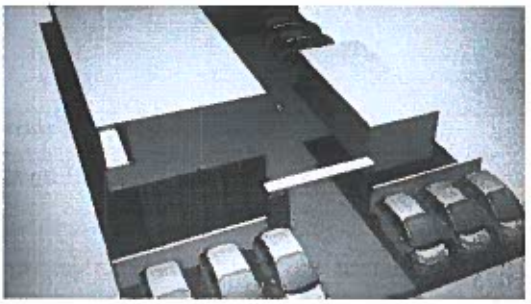
Accesul carosabil la parcajele amenajate în subsolul sau demisolul construcțiilor se va realiza[30]:

- pentru pante amenajate în interiorul parcelei (cu rolul de a asigura accesul carosabil la parcaje amenajate în subsolul sau demisolul construcțiilor) se va asigura o distanță de minimum 1 metru între acostament și începerea pantei, pentru asigurarea vizibilității (față de carosabil – domeniu public) la urcarea rampei;
- accesul carosabil la parcelă se va asigura prin coborârea trotuarului și racordarea acestuia la partea carosabilă, sau prin borduri înclinate speciale. Se va interzice realizarea de rampe cu umplerea rigilelor sau a captatoarelor pluviale. Rampele nu vor afecta domeniul public, trotuarele și aleile publice de acces carosabile și semicarosabile.

Accesul carosabil la parcajele amenajate în incintă (pe parcela) se va realiza astfel:

[29] Conform ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

[30] Cf. *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza comunei Limanu aprobat prin H.C.L. nr. 23/2008.*



- se va asigura un singur acces pe parcelă cu lățimea cuprinsă între 3,50 și 6,00 metri, sau maximum 2 accesuri distincte dintre care unul cu lățimea de 3,50 metri.
- pentru toate parcelele din zona reglementată a PUZ se permite organizarea unui parcaj la stradă, cu acces direct, pe lot propriu, cu condiția asigurării accesului pe parcelă conform paragrafului anterior.

Tabel 22. Sc3 - Accesuri carosabile

Tabel 22. **Sc3 - Accesuri carosabile**	
Categorie construcție	**Accesuri**
locuințe	Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă având o lățime minimă de 3,50 metri.
sediu de partid - filiale; ***sedii de sindicate;*** ***sedii de culte;*** ***sedii de fundații;*** ***sedii de o.n.g-uri;*** ***sedii de asociații;*** ***sedii de agenții;*** ***sedii de fonduri;*** ***sedii de birouri;***	Vor fi prevăzute cu accesuri carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.
construcții financiar-bancare.	Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
construcții comerciale	Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: ▪ alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; ▪ platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
construcții de cultură	Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
construcții de agrement	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.
construcții de turism	Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25,00 metri, vor avea o lațime minima de 3,00 metri, iar cele cu lungimi mai mari de

	25,00 metri vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Art. 14. – *Accesuri pietonale.*

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piete pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, cu referire la:

Art. 15. – *Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.*

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă–canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare și de protecție a mediului.

Sistematizarea verticală a terenului precum și configurarea acoperișurilor construcțiilor vor avea în vedere captarea și evacuarea apelor meteorice pe parcela proprie; este interzisă evacuarea acestora pe parcelele vecine sau pe domeniul public.

Art. 16. – *Realizarea de rețele tehnico-edilitare.*

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit și amenajat din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute anterior, se execută în variantă de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sistemelor de transport gaze, rețelelor termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură, ori a altor instalații sau construcții de acest gen pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantațiile de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sistemlor de transport gaze, rețelelor termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură, ori a altor instalații sau construcții de acest gen se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie etc.) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, cu referire la:

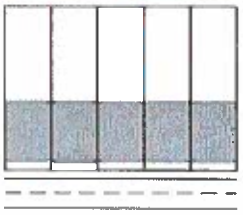
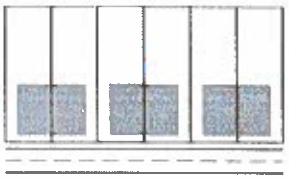
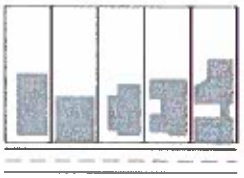
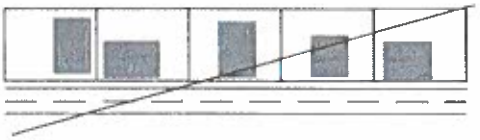
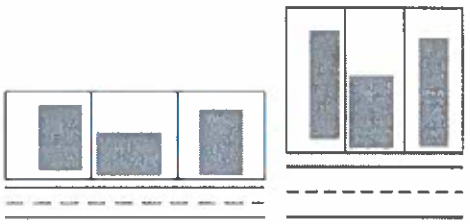
Art. 17. – *Parcelare.*

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Dezmembrările sunt permise iar parcelele sunt edficabile (pentru parcelări noi) numai dacă se întrunesc simultan condițiile:

Tabel 23. Sc3 - Condiţii parcelare

Tabel 23. **Sc3 - Condiţii parcelare**

Regimul de construire	Dimensiune minimă în alte zone		Scheme
	Suprafaţă (mp)	Front (m)	
înșiruit	200	8	 *Clădiri înșiruite*
cuplat	300	10	 *Clădiri cuplate*
izolat	400	12	 *Clădiri izolate pe lot*
parcelă de colţ	reducere cu 50mp	reducere cu 25% pentru fiecare faţadă	
Adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu lățimea (deschiderea) parcelei la stradă, cu excepția loturilor de colţ.			NU  DA 

Recomandare:

Se recomandă ca lățimea parcelelor să nu fie mai mare de 24m, deoarece lățimi prea mari ale parcelelor pot determina o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare.

Art. 18. – *Înălțimea construcțiilor.*

Regimul maxim de înălțime: P+3E
(16,00 metri la cornișă sau la partea superioară a aticului măsurat de la CTN[31])

Art. 19. – *Aspectul exterior.*

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Aspectul exterior al clădirilor noi va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

Se vor urmări armonizarea construcțiilor, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte.

Amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fațada. Firmele amplasate perpendicular pe fațada vor fi de mici dimensiuni.

Acoperișurile clădirilor se vor rezolva într-una dintre variantele:

- acoperiș tip șarpantă în 4 ape cu panta de maxim 40% și învelitoare din materiale ceramice durabile (țiglă/olană) de culoare cărămiziu/brun;
- acoperiș în terasă, cu înălțimea aticului de maxim 1,20 metri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.

Zidurile pot fi realizate din piatră aparentă sau tencuite.

Alte materiale secundare agreate: lemn, stuf, metal.

Culorile utilizate pentru finisajele exterioare atât ale clădirilor principale cât și ale anexelor vizibile din stradă vor fi următoarele din Gama RAL[32], preponderent nuanțe deschise, sau combinații de nuanțe deschise-închise în care vor predomina în pondere de cel puțin 70% nuanțele deschise:

Tabel 24. Sc3 - Gama de culori standardizate RAL admise pentru Subzona funcțională Sc2

Tabel 23. **Sc3 - Gama de culori standardizate RAL admise pentru Subzona funcțională Sc2**

Gamă	Nume gamă	Gamă admisă	Nr. de nuanțe admise
RAL 1xxx	Galben	1000, 1001, 1013	3
RAL 2xxx	Orange	niciuna	0
RAL 3xxx	Roșu	3012	1
RAL 4xxx	Violet	4009, 4011, 4012	3
RAL 5xxx	Albastru	5000-5004, 5007, 5008, 5010, 5011, 5013, 5014, 5017-5026	21
RAL 6xxx	Verde	niciuna	0
RAL 7xxx	Gri	7000, 7001, 7003-7006, 7009-7012, 7015-7021, 7023-7033, 7035-7048	33
RAL 8xxx	Maron	8008, 8011, 8017,8019,8022, 8025, 8028	7
RAL 9xxx	Alb/Negru	9001-9023	14
TOTAL			**82**

[31] CTN – Cota Terenului Natural

[32] **RAL** (*Reichs-Ausschuß für Lieferbedingungen und Gütesicherung*" - "Comisia Imperială pentru Stabilirea Termenilor si Asigurarea Calității" din Germania) care în 1927 a definit prima colecție de 40 de culori, sub numele de RAL 840 reprezintă de fapt „standardul" de culoare utilizat în Europa și, din 2013, pentru identificarea mai exactă, fiecare culoare are o hologramă proprie. Surse: http://www.ral-shop.com/ , http://www.ralcolor.com/

Se interzic:

- imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- mansardările și lucarnele;
- folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- folosirea improprie a materialelor pentru interior la exterior pentru evitarea apariției de oglinzi, faianță, gresie etc. pe fațade. De asemenea este interzisă folosirea culorilor stridente la exterior;
- se interzice amplasarea firmelor oblic în raport cu fațada;
- amplasarea inscripțiilor pe balcoane, cornișe, acoperișuri;
- orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
- containerele maritime și altele asemenea lăsate aparente, și orice construcție sau amenajare cu aspect industrial, cu excepția organizărilor de șantier.

Se recomandă:

anexele să nu fie vizibile din circulațiile publice. În cazul în care sunt totuși vizibile din circulațiile publice, acestea se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Art. 20. – *Indicatori urbanistici maximali (P.O.T., C.U.T.).*

Indicatori maximi admisibili	**Sc3**
P.O.T.* maxim	**30%****
C.U.T.* maxim	**1,7**

**Coeficientii de mai sus (P.O.T. și C.U.T.) se aplică construcțiilor caracterizate prin permanență, suprafață construită și suprafață utilă.*

***POT-ul maxim de 50% poate fi depășit cu maxim 10% în cazul amenajării unor terase, umbrare, foișoare cu condiția ca acestea să nu aibă etaj și să deservească direct publicul.*

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, cu referire la:

Art. 21. – *Parcaje.*

Tabel 25. Sc3 - Numărul de locuri de parcare în funcției de destinația și capacitatea construcției

Tabel 25. **Sc3 - Numărul de locuri de parcare în funcției de destinația și capacitatea construcției**				
Nr crt	Categorie construcție	Tip construcție	Necesar locuri de parcare	Spor la necesarul de locuri de parcare
1	**Locuire**	Individuale, colective cu acces și lot în comun	1 loc de parcare /1 unitate locativă cu supraf. utilă de maximum 100 mp.	10% pentru vizitatori
			2 locuri de parcare /1 unitate locativă cu supraf. utilă > 100 mp.	
		În cazul vanzării/închirierii unei unități locative din cadrul unei locuințe colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform prezentului regulament, acestea vor rămâne la dispoziția noului locatar.		
		În situația schimbării destinației imobilului din locuire individuală în locuințe colective mici sau	se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp	

		semicolective numărul de pacaje va fi astfel:	se vor asigura minimum 3 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp	
2	**Construcții administrative**	▪*sediile serviciilor descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;* ▪*sedii și filiale de partide;* ▪*sedii de sindicate;* ▪*fundații;* ▪*O.N.G.-uri;* ▪*asociații;* ▪*sedii de birouri;* ▪*construcții financiar-bancare etc.*	1 loc de parcare la 100 mp din Ad, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 50 mp din Ad, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul).	-
3	**Construcții comerciale**	Suprafața utilă <50 mp	nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare	-
		Suprafața utilă > 50 mp	minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare	20% pentru angajați
		Suprafața utilă > 50 mp pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artăm desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)	1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare	-
4	**Construcții cu funcțiunea de alimentație publică** (restaurante, cluburi, baruri, cofetării, patiserii, ceainării și alte asemenea spații în care se oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite și/sau comercializate)		nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.	-
			minimum 1 loc de parcare/6 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 12 mp din suprafața utilă a sălii de consumație)	-
5	**Construcții de turism** (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice etc)	Construcții de turism cu maximum 2 unități de cazare	1 loc de parcare	-
		Hotel , vilă, pensiune turistică	5 locuri de parcare la 10 unități locative (camere) de cazare	1 loc de parcare pentru personal la 10 unități locative (camere) de cazare
		Motel	1 loc de parcare la fiecare cameră de cazare	1 loc de parcare la 15 camere de cazare
		Hostel	1 loc de parcare la 15 paturi	-
		Camping	1 loc de parcare la 5 corturi	-
6	**Construcții culturale** (cămin cultural, spații de expunere, muzee, biblioteci, case de cultură, teatre, cinematografe etc)	Suprafața utilă < 50 mp	nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare	minimum 1 loc de parcare pentru autocare pentru obiective majore cu locuri în sală, de ex. operă, teatru etc
		Suprafața utilă între 50-150 mp	minimum 1 loc de parcare	
		Suprafața utilă > 150 mp	1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp din suprafața utilă totală	
7	**Construcții sportive**	Terenuri de sport fără tribune	1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport	-
		Terenuri de sport cu tribune, stadioane	1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 20 locuri in tribune. Se vor prevedea 2 locuri pentru	-

			autocare la obiectivele majore (cu peste 200 locuri in tribune)	
		Sali de sport fără tribune	1 loc de parcare la 50 mp de teren de sport	-
		Piscine acoperite fără tribune	1 loc de parcare la 5 locuri (dulapuri individuale de vestiar)	-
		Terenuri de tenis fără tribune	2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis	-
8	Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, așa cum sunt prevăzute prin prezentul regulament.			

Notă:
Aria desfășurată (Ad) la care se face referire în prezentul regulament este cea care intervine în calculul coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.).
Aria utilă (Au) la care se face referire în prezentul regulament este suprafața încăperilor în care se desfășoară funcțiunea autorizată.
Locuințe semicolective sau **locuințe colective mici** - sunt locuințele colective cu maximum 8 unități locative/clădire.
Suprafața utilă reprezintă suprafața locuibilă definită astfel: suprafața utilă cu excepția spațiilor tehnice, spațiilor de depozitare, logiilor, balcoanelor și a garajelor.

Se exceptează (nu se vor asigura locuri de parcaje) construcțiile care:

a) prin documentațiile de urbanism aprobate, sunt amplasate pe terenuri fără acces carosabil (cu acces doar din artere pietonale ocazional carosabile) și care se supun restricțiilor impuse de regulamentele speciale de urbanism;

b) sunt amplasate pe parcele cu front la strada mai mic de 8 metri și suprafață mai mică de 150 mp.

c) nu se vor asigura locuri de parcare suplimentare pentru lucrările de execuție (de construire) care intră sub incidența Legii nr. 50/1991 (privind autorizarea executării lucrărilor de construcții) art.2, alin(4), lit.a^1 și art.7 alin.(15^1), lit.a).

În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în totalitate sau parțial în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, respectivele locuri de parcare rămase neasigurate pe teren pot fi închiriate pe zone speciale cu destinația de parcare (puse la dispoziție de Primăria comunei Limanu) sau se pot asigura pe un alt teren, aflat la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (fața de terenul pe care se propune a se realiza investiția), teren pentru care, la autorizarea investiției, investitorul va obtine acord notarial pentru terenul pe care se asigură parcarea.

Mențiunile din acordul notarial pot fi modificate doar cu acordul emitentului autorizației de construire, respectiv Primăria comunei Limanu, în cazul desfințării imobilului deservit sau în cazul în care necesarul de locuri de parcare este asigurat în altă modalitate, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Art. 22. – *Spații verzi.*

Vor fi prevăzute spații verzi pentru minim 10% din suprafața parcelei.

Procentele minimale menționate în tabelul de mai jos reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută deținută de investitor/beneficiar, cu mențiunea că investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde pe:

- suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcărilor aferente;
- suprafața fațadelor construcțiilor;
- suprafața teraselor/acoperișului.

Tabel 26. Sc3 - Suprafețe minime de spații verzi aferente construcțiilor

Tabel 26. **Sc3 - Suprafețe minime de spații verzi aferente construcțiilor**				
Nr crt	Categorie construcție	Tip construcție	Suprafață spații verzi (%)(mp)	Notă
1	**Locuințe semicolective, colective**	Blocuri de locuințe	minim 30%	-

2	**Construcții administrative**	*sediu de partid - filiale;* *sedii de sindicate;* *sedii de culte;* *sedii de fundații;* *sedii de o.n.g-uri;* *sedii de asociații;* *sedii de agenții;* *sedii de fonduri;* *sedii de birouri;*	minim 50%	-
3	**Construcții financiar-bancare**	*sedii de bănci;* *sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane);* *burse de valori și mărfuri*	minim 60%	-
4	**Construcții comerciale**	comerț nealimentar; magazin general; supermagazin (supermarket); comerț alimentar; alimentație publică; servicii; autoservire;	minim 50%	-
5	**Construcții culturale**	expoziții; muzee; biblioteci; cluburi; săli de reuniune; case de cultură; centre și complexe culturale; cinematografe; teatre;	minim 30%	-
6	**Construcții de turism**	hotel; motel; pensiune;	minim 50%	-
7	**Construcții de sănătate**	▪ cabinete medicale umane fără paturi ▪ cabinete veterinare pentru animale de companie, ▪ clinici particulare, ▪ cabinete stomatologice, ▪ farmacie. ▪ alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă)	vor fi prevăzute aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de **minim 15 mp/persoană**	-

În cazul existenței mai multor utilizări pe o parcelă se va stabili funcțiunea principală iar necesarul de spații verzi se va raporta la aceasta.

Pentru amenajarea spațiilor verzi plantate se recomandă utilizarea tipurilor de specii din *„Anexa 2* - TIPURI DE PLANTE, FLORI, ARBORI, ARBUȘTI, POMI FRUCTIFERI ETC PROPUSE PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL JUDEȚULUI CONSTANȚA" la HCJC Constanța nr. 152/22.05.2013 *privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.*

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

Recomandare: pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase.

În cazul amenajărilor cu dale înierbate, suprafața de spațiu verde va fi considerată 50% din totalul suprafeței amenajate (dalate).

În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau doar locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice.

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.

Art. 23. – *Împrejmuiri.*

Se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre stradă. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului comunitar al localității.

Se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă.

Gardurile spre limitele separative dintre loturi vor putea fi opace sau transparente, cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

Se interzice folosirea materialelor sau vopsirea lor în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor, respectiv folosirea materialelor cu aspect precar, de improvizație.

Tabel 27. Sc3 - Împrejmuiri

Tabel 20. **Sc2 - Împrejmuiri**					
Poziția față de limitele parcelei și a aliniamentului	**Înălțime totală** față de cota trotuarului (min.-max.) (m)	**Înălțime soclu** față de cota trotuarului (min.-max.) (m)	Grad de permeabilitate vizuală* soclu /panou gard (%)		Materiale și finisaje interzise
			soclu**	panou gard***	
pe **aliniament** și pe o **distanță egală cu retragerea maxim admisă a clădirii față de aliniament pe laturile laterale adiacente aliniamentului**	1,40 - 1,60	0,00 - 0,90	0 - 100	60 - 100	policarbonat, oțel-inox sau cromat cu aspect de *oglindă*.
pe **alinierea clădirii la stradă** dacă aceasta este retrasă de la aliniament	1,00 - 1,80			30 - 100	
pe restul laturilor	1,60 - 2,50			0 - 100	
[!] Excepție: Pentru amenajările sportive, indiferent de poziția împrejmuirii față de limitele parcelei și a aliniamentului	3,00			100	

*reprezintă raportul plin-gol sau opac-transparent între elementele componente ale împrejmuirii, unde 0% - opac (zidărie, metal, lemn etc), și 100% - transparent (gol, sticlă clară, plexiglas etc).

** partea cea mai de jos a împrejmuirii, de obicei suportul pentru panou; de regulă opacă, dar poate să și lipsească.

*** partea de deasupra soclului, care împreună cu soclul alcătuiește gardul.

Este interzisă tratarea împrejmuirii (gardului) cu diferite substanțe (ex. ulei ars) sau utilizarea în conformarea acestora de sârmă ghimpată sau alte elemente ascuțite/tăioase care pot agresa trecătorii.

Întocmit: urb. RADU LAURENȚIU