

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## Aferent Planului Urbanistic Zonal

CUPRINS:

I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.
3. CONDIȚII DE APLICARE.
4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR
5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.
6. OBSERVAȚII

II PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINTA

**L1b - subzona de locuire individuala cu regim de construire continuu sau discontinuu cu inaltime maxima de P+2E situata in afara zonelor de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice;**

I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

- 1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal –Institutii publice, servicii si functiuni complementare, oras Mangalia, județul Constanta.
- 1.2. Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție.
- 1.3. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

- 2.1. Prezentul regulament preia prevederile prevederile Planul Urbanistic General al municipiului Mangalia -aprobat de către Consiliul Local.

3. CONDIȚII DE APLICARE.

- 3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare.

4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

- 4.1. Pentru a fi constructibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de constructibilitate:
  - posibilitate de acces la drum public sau privat;
  - suprafață minimă a parcelelor este de 400,00 mp- cu exceptia parcelei alocata pentru zona constructii edilitare aferente ansamblului rezidential și zonelor destinate spațiilor verzi;
- 4.2. Circulații și accese:
  - parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile

- învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
  - staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- 4.3. Condiții de echipare edilitară
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
  - toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
  - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
  - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

## 5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

---

### 5.1. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

L1b- subzona de locuire individuala cu regim de construire continuu sau discontinuu cu inaltime maxima de P+2E situata in afara zonelor de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice;

## 6. OBSERVAȚII

---

- 6.1. Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin planșa Reglementari - Zonificare funcțională.
- 6.2. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație.
- 6.3. Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă.
- 6.4. Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 m de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cea. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri.
- 6.5. Zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă frontului de puturi este de minim 20,0 m (în amonte față de sensul de curgere al apei subterane) respectiv minim 10,0 m aval și lateral, distanțe măsurate față de puturi în conformitate cu HG 930/ 2005. În zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă frontului de puturi, instalațiilor și aducțiunilor aferente sunt interzise executarea de construcții, amenajări sau activități care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor de apă.
- 6.6. Amplasarea clădirilor față de aliniament: clădirile vor fi retrase față de aliniament cu min 1,8 m la drumurile cu un profil de 11,00 m
- În zona dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului.
- 6.7. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de minim 1,7 m.
- 6.8. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;
- 6.9. Aspectul exterior al clădirilor: se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri; se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- 6.10. Spații libere și spații plantate: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; - terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

6.11. Împrejmuiri: gardurile spre stradă vor avea înălțimea de 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;

## II – PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

L1B subzona de locuire individuala cu regim de construire continuu sau discontinuu cu inaltime maxima de P+2E situata in afara zonelor de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice;

---

### GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI.

---

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale și colective
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- scuaruri publice
- împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate
- micro-obiective tehnologic-educative de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservite exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate și nu vor afecta aspectul și configurația urbanistico-arhitecturală a subzonelor
- locuinte de vacanta

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afară spațiului public al parcajelor necesare pentru angajați și pentru clienți;

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate;

**ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	12	200	10
Izolat	200	12	250	12
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- amplasarea clădirilor față de aliniament se va efectua în funcție de caracterul străzii;
- Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții în raport cu alinierea propusă
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 2 metri față de limita posterioară; în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 2,0 metri;
- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/ sau balcoane.
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,0 metri.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 a HGR nr. 525/1996.

Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

-regimul de înălțime maxim admis este de P+2

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise; nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori );
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- se vor utiliza materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale. asigurarea racordării echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterana. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apa, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor;

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

La realizarea oricaror obiective de investitii/ constructii pe raza orasului Mangalia se vor respecta prevederile H CJ nr152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Procentele prevazute reprezinta raportul dintre supraata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, suprafata de spatiu verde putand fi repartizata pe:

- suprafata teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente
- suprafata fatadelor constructiilor
- suprafata teraselor/ acoperisului.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;

- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

- nu sunt admise împrejuriri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;

- în cazul zonelor de locuințe colective aferente subzonelor L2 și L3 împrejuririle se vor conforma astfel: gardurile spre stradă și către limitele laterale ale proprietății vor avea înălțimea de 0.60 metri, executate din gard viu;

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

50 %; 70% pentru extinderi

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

1,5; 2 pentru extinderi


  
 ÎNTOCMIT,  
 dr. urb. peis. ANDREEA BUNEA  
 arh. OANA MIRELA SERBANESCU