

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT  
PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL  
ORASULUI TECHIRGHIOI**



## CUPRINS

I - PRESCRIPTII GENERALE .....	6
1. DOMENIU DE APLICARE.....	6
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.....	7
3. CONDIȚII DE APLICARE. ....	7
4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR .....	7
5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	8
6. OBSERVAȚII.....	12
7. REGLEMENTARI SI PREVEDERI SPECIFICE ZONELOR CU PATRIMONIU CONSTRUIT: ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, ZONE DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE, ZONE CU VALORI DE PATRIMONIU NECLASAT PROTEJATE PRIN RLU, ZONE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC.....	13
7.1.    PROPUNERI DE INCLUDERE A UNOR IMOBILE ÎN L.M.I.....	13
7.2.    ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC .....	14
7.3. ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIU CONSTRUIT .....	15
7.4.    PROPUNERI DE MODIFICARE A LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE .....	21
8. ZONE DE PROTECȚIE ACVIFAUNISTICĂ .....	22
9. ZONE TURISTICE DE AGREMENT- AMENAJĂRI PLAJĂ LAC- REGLEMENTĂRI .....	22
10. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ- REGLEMENTĂRI .....	23
11. CIRCULAȚII ȘI ACCESE- REGLEMENTĂRI .....	26
12. OPERAȚIUNI DE PARCELARE- REGLEMENTĂRI .....	27
13. INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI .....	30
14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.....	62
15. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ .....	65
16. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR .....	65
17. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	69
18. ÎMPREJMUIRI .....	71

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

19. PREVEDERI GENERALE ÎN INTRAVILAN PRIVIND VALORILE PEISAGERE .....	72
II – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	74
ZONA CENTRALĂ PROTEJATĂ stațiunea techirghiol (ZCP I)- UTR 1 .....	75
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	76
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .....	78
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	85
ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (ZCP II)- CIMITIRUL MUSULMAN - UTR 32, UTR G2 .....	89
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	89
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .....	91
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	95
POL URBAN SECUNDAR- ZONĂ MIXTĂ DE DEZVOLTARE - UTR 6, UTR 25 .....	97
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	97
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .....	100
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	106
ZONE ACTIVITATI PRODUCTIVE- UTR 2A, UTR 12, UTR 20, UTR 31.....	110
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	110
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .....	112
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	117
ZONE LOCUINȚE INDIVIDUALE - UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 13, UTR 14, UTR 15, UTR 16, UTR 17, UTR 18, UTR 19, UTR 21, UTR 22, UTR 23, UTR 24, UTR 25A, UTR 26 A, UTR 26 D, UTR 27, UTR 29, UTR 30 .....	120
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	121
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .....	123
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	149
ZONE LOCUINȚE COLECTIVVE - UTR 26B, UTR 26C .....	173
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	173
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .....	174
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	178
ZONE SI POLI DE AGREMENT - UTR 5, UTR 10, UTR 11, UTR 28, UTR 30A .....	179

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOL, 2018- REV 2023

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	180
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .....	185
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	193
G1 - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ – CIMITIRE ȘI CLĂDIRI ANEXĂ .....	198
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	198
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR .....	199
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	200
V – ZONA SPAȚIILOR VERZI .....	201
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	201
SECȚIUNEA II -CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ....	201
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	202
TDS – Zone cu destinație specială .....	203
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	203
SECȚIUNEA II -CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ....	203
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	204
ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN .....	205
Zone rezervate pentru activități agricole. ....	205
ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA CAILOR DE COMUNICATIE .....	205
RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE .....	208
ANEXA 1 - CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR .....	209
ANEXA 2 - LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE ....	214
ANEXA 3 - CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM .....	215
ANEXA 4 – CORESPONDENȚA DINTRE U.T.R. ȘI Z.I.R/ S.I.R. STABILITE CONFORM STUDIULUI ISTORIC GENERAL ..	217
ANEXA 5 - TIPURI DE PLANTE, FLORI, ARBORI, ARBUSTI PROPUSE PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI PE TERITRIUL ADMINISTRATIV AL JUDETULUI CONSTANTA .....	220
ANEXA 6- SITURILE ARHEOLOGICE ȘI ZONELE DE PROTECȚIE ALE ACESTORA .....	228
Situri arheologice conform Listei Monumentelor Istorice 2015 (cf. Anexa la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015) orașul Techirghiol figurează cu următoarele poziții: .....	228

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

---

Zone de protecție situri arheologice - Coordonate STEREO 70.....	240
ANEXA7. TIPOLOGII DE CLĂDIRI IDENTIFICATE ÎN TERITORIU, ORAȘUL TECHIRGHIOI, JUD. CONSTANȚA.....	247
ANEXA 8. IMOBILE PROTEJATE CONFORM SIG .....	263

## I - PRESCRIPȚII GENERALE

### 1. DOMENIU DE APLICARE

**1.1.** Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Orașului Techirghiol.

**1.2.** Regulamentul Local de Urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întreg teritoriul orașului Techirghiol, atât în intravilan, cât și în extravilan.

**1.3.** Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

**1.4.** Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentul local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă,
- b. prezența unor vestigii arheologice,
- c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului,
- d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase,
- e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

**1.5.** Modificarea prin P.U.Z. ale unei U.T.R. stabilite prin PUG va respecta prevederile legale în vigoare.

**1.6.** 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 General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

**1.7.** Operațiunile de dezmembrare terenuri în vederea parcelării acestora, pentru mai mult de trei parcele, se fac exclusiv în baza P.U.Z. care se avizează și se aprobă în conformitate cu legislația în vigoare.

**1.8.** Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări și a Planșei Unități Teritoriale de Referință - părți integrante ale prezentei documentații.

**1.9.** Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- relief și peisaj cu caracteristici similare,
- populație cu structura omogenă,
- sistem parcelar și mod de construire omogene,
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor,

- regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici,
- caracteristici functionale propuse, structura configurativ spatiaa propusa,
- populatia prognozată și necesar funcțiuni în raport cu aceasta, dotări,
- amplasare si configurare în raport cu strategia de dezvoltare spatiaa a municipiului;

**1.10.** Reglementările aferente Zonelor Construite Protejate stabilite prin prezentul PUG nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale, cu excepția situației în care se elaborează PUZ- CP pentru întreaga Zonă Construită Protejată.

**1.11.** Pentru amplamentele unde au fost elaborate și aprobate Planuri Urbanistice Zonale, până la data expirării acestora, reglementările PUG sau PUZ aprobat nu pot fi modificate prin aprobarea altor Planuri Urbanistice Zonale, cu excepția situației în care acestea se elaborează pentru întreaga suprafața de studiu a Planului Urbanistic Zonal în vigoare.

## 2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

**2.1.** Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale aprobate prin hotărârea consiliului local al orașului, anterior intrării sale în vigoare, prevederile Planului Urbanistic General al orașului Techirghiol în vigoare și acele prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

**2.2.** În cazul documentațiilor de urbanism P.U.Z./P.U.D. aprobate conform legislației în vigoare și în valabilitate la data intrării în vigoare a prezentului Regulament Local de Urbanism, se mențin reglementările acestora până la pierderea valabilității sau finalizarea lucrărilor pentru care aceste documentații au fost elaborate.

## 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 a orașului Techirghiol.

**3.2.** În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

**3.3.** În cazul extinderii intravilanului pentru funcțiuni incompatibile cu caracterul urban (ferme agrozootehnice, zone construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinație specială și zone de agrement cu caracter special și cerințe specifice de program, (exemplu: aquaparc, acvariu etc.) aceasta se poate realiza pe baza de P.U.Z. aprobat conform legii și fără ca funcțiunile propuse să grezeze de servituti (zone de protecție sanitară, etc) zonele din intravilanul propus prin PUG.

**3.4.** Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise conform prevederilor legale în vigoare.

## 4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOL, 2018- REV 2023

**4.1.** Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de constructibilitate, în funcție de UTR-ul în care este încadrată, cu următoarele condiționări:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- în țesut neconstituit, în cazul conversiei funcționale în cadrul unor amplasamente existente în țesut constituit și în cazul operațiunilor de parcele/dezmembrare este obligatorie configurarea parcelei cu latura scurtă spre stradă.

**4.2.** Parcelele cu suprafața sub suprafața minimă aferentă fiecărui U.T.R., pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate, în funcție de natura UTR. Excepție, construcțiile cu caracter provizoriu, cu respectarea reglementărilor.

**4.4.** Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de constructibilitate stabilite prin R.G.U.; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z parcele;

**4.5.** În zona DN38 km 2+955- km 8+175 stînga/ dreapta se va impune prin avizul tehnic sau certificatul de urbanism, obținerea de către beneficiari a acordului prealabil al DRDP Constanța, privind amenajarea acceselor rutiere la drumul național și amplasarea obiectivelor în zona drumului național.

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

**5.1.** Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

**5.2.** Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă drept criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului, situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate/ zonei de protecție din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;

**5.3.** Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unități teritoriale de referință, zone și subzone funcționale:

Număr UTR	Denumire UTR/ Zonă/ subzonă funcțională
UTR 1	ZONA CONSTRUITA PROTEJATA STAȚIUNEA TECHIRGHIOL
UTR 2	Zonă locuințe individuale
UTR 2A	Zonă activități productive și servicii
UTR 2B	Zonă locuințe individuale
UTR 2C	Zonă locuințe individuale
UTR 2D	Zonă locuințe individuale
UTR 2E	Zonă locuințe individuale
UTR 3	Zonă locuințe individuale



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

UTR 4	Zonă locuințe individuale
UTR 5	Zonă turistică Eforie
UTR 6	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism
UTR 7	Zonă locuințe individuale
UTR 8	Zonă locuințe individuale
UTR 9	Zonă locuințe individuale Zonă turism/ comerț/ servicii
UTR 9A	Zonă locuințe individuale
UTR 10	Zonă agrement Faleză
UTR 10A	Zonă parc terapeutic
UTR 10B	Zonă băi reci
UTR10C	Zonă agrement/ sport
UTR 10D	Zonă Grădină Botanică
UTR 10E	Zonă agrement/ sport+plajă
UTR 10F	Zonă agrement, turism balnear
UTR 10G	Zonă neamenajată
UTR 11	Zonă locuințe individuale
UTR 12	Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii
UTR 13	Zonă locuințe individuale
UTR 14	Zonă locuințe individuale
UTR 15	Zonă locuințe individuale
UTR 16	Zonă locuințe individuale
UTR 17	Zonă locuințe individuale - Trup 3
UTR 18	Zonă locuințe individuale - Trup 2
UTR 19	Zonă locuințe individuale

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

UTR 20	Zonă activități productive și depozitare
UTR 21	Zonă locuințe individuale - Trup 4
UTR 22	Zonă locuințe individuale - Trup 5
UTR 23	Zonă locuințe individuale - Trup 6
UTR 24	Zonă locuințe individuale
UTR 25	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism- PUZ EFORIE 1
UTR 25A	Zonă locuințe individuale
UTR 25B	Servicii turistice
UTR 25C	Clădiri cult
UTR 25D	Spații comerciale și alimentație publică
UTR 26	Zonă locuințe și funcțiuni complementare- PUZ
Utr 26A	Zonă locuințe individuale
UTR 26B	Zonă locuințe colective P+4
UTR 26C	Zonă locuințe colective P+8
UTR 26D	Zonă sport- agrement
UTR 27	Zonă locuințe individuale
UTR 28	Zonă balneo- turistică
UTR 29	Zonă locuințe individuale (Trup 7)
UTR 30A	Zonă comerț/ servicii/turism
UTR 30B	Zonă locuințe individuale
UTR 31	Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2
UTR 32	ZCP II- Cimitirul Musulman G2- Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă- ZONĂ PROTEJATĂ
G1	Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă
<b>V</b>	Zonă spații verzi publice (parcuri, gradini, scuaruri, spatii verzi tehnice)

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

<b>V2</b>	Zona sport- agrement (terenuri de sport, stadioane, baze de sport si agrement etc.)
TDS/ IS**	Terenuri cu destinație specială

**5.4.** Delimitarea fiecărui U.T.R. este realizată după următoarele străzi/ repere:

UTR 1 – Str. Minerva- Mărăști-Muncii- Ecaterina Teodorescu- Griviței- N. Bălcescu- Al. Pușchin- 9 Mai- D. Bolintineanu- Str. Traian- Bdul.Dr. V. Climescu- Bdul Eforie

UTR 1A- Bdl. Victor Climescu- Str. Enăchiță Văcărescu- 9 Mai- Str. D. Bolintineanu- Str. Pescărușului

UTR 2 – Str. 9 Mai- Aurel Vlaicu- Rășcoala din 1907- cimitir- limita intravilan- Apusului – limita intravilan- Rășcoala din 1907- Arțarului – Plevnei- 9 Mai- - A.I.Cuza – Berzei- Dr. Ion Dona- cale ferată- Nordului- Mărăști- Muncii- Ecaterina Teodorescu- Negru Vodă- N. Titulescu- Fragilor

UTR 3 – Str. Rășcoala din 1907- limită intravilan- 9 Mai- Plevnei- Macilor- Al. I. Cuza- Arțarului

UTR 4 –limită intravilan- Fermei- la nord de Cimitirul Musulman

UTR 5 – Str. Berzei- Saturn- Bdul. Eforie- Mărăști- Nordului

UTR 6- Str. Mihai Eminescu- 9 Mai- Narciselor- Elena Cuza- Bdul. Victoriei- Musa Ciorabai

UTR 7 – Str. Aurel Vlaicu - 9 Mai- Mihai Eminescu- Musa Ciorabai- Bdul. Victoriei- Plantelor- Rășcoala din 1907

UTR 8 – Str. Walter Mărăcineanu- Samuel Micu- Bdul. Victoriei- Str. Elena Cuza- Narciselor- limită intravilan- Zorilor

UTR 9 – Str. Narciselor- 9 Mai- limită intravilan

UTR 10 – Bdul. Eforie- limită teritoriu administrativ- Lacul Techirghiol- alea Lacului- Enăchiță Văcărescu- Str. V. Climescu

UTR 11 – Str. Enăchiță Văcărescu- alea Lacului- str. 9 Mai- str. Dimitrie Bolintineanu

UTR 12 – zona industrială sudică adiacentă str. Rășcoala din 1907

UTR 13 – Limită intravilan (N)- str. Gh. Șincai- Aprodu Purice- Eremia Movilă- Câmpinei- Decebal- limită intravilan (S-V)

UTR 14 – Str. Gh. Șincai- Rășcoala din 1907- Plantelor- Bl. Victoriei- Samuel Micu- Walter Mărăcineanu- Zorilor- zona industrială sud (UTR 12)- Rășcoala din 1907-limită intravilan (V)- str. Decebal - str. Câmpinei- Eremia Movilă- str. Aprodu Purice

UTR 15 – zonă extindere intravilan la S de DN 38- PUZ A 105/2- DN38- str. Mierlei- str. Acvilei- DN 38- limită intravilan (A 105/58)

UTR 16 – zonă extindere intravilan la S de Str. Rășcoala din 1907

UTR 17 – Trup 3

UTR 18 – Trup 2

UTR 19 – zonă extindere intravilan (S)

UTR 20 – zonă extindere intravilan (S)

UTR 21 – Trup 4

UTR 22 – Trup 5

UTR 23 - Trup 6

UTR 24 – zonă extindere intravilan

UTR 25 – PUZ Eforie 1 (str. Saturn- limită terioriu administrativ- Lacul techirghiol- Str. Saturn)

UTR 26 – PUZ Eforie 2 (str. Henri Coandă (N)- limită intravilan (E)- Str. Anghel Saligny- UTR 30- UTR 27- limită intravilan- str. Mica- str. Verde

UTR 27 – UTR 26 (N)- UTR 30- UTR 25 (E)- Bdul. Eforie- str. Mărăști- Nordului

UTR 28 – teren cu destinație specială (N)- UTR 11- str. 9 Mai

UTR 29 – Trup 7

UTR 30 – Str. Anghel Saligny- UTR 5 (S)- UTR 27- UTR 26

UTR 31 – liită intravilan (N)- str. Verde- Henri Coandă- str. Verde- str. Mica

## 6. OBSERVAȚII

**6.1.** Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă.

**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. **Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicație.** Terenul aferent căilor de comunicație nou propuse, va trece în domeniul public al localității.

**6.3.** Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă.

**6.4.** În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări următoarele:

- se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- se interzicea amplasarea spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- se interzice folosirea culorilor de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii;
- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc., depreciază valoarea peisajului este interzisă.

**6.5.** Zonele de protecție instituite datorită existenței unor funcțiuni/echipamente edilitare/ alte constrângeri urbanistice se mențin până la eliminarea/dispariția elementului generator.

**6.6.** În cazul elaborării de P.U.Z. terenurile afectate de căi de comunicație vor fi donate către Primăria Orașului Techirghiol înainte de aprobarea documentației în Consiliul Local.

**6.7.** Planurile Urbanistice Zonale prin care se prevăd noi căi de comunicație/ lărgiri etc. Vor fi obligatoriu fundamentate de studii de trafic.

**6.8. Condiții de fundare:**

- pentru construcții cu regim de înălțime P+1-2E și încărcările de calcul sub 12t/ml fundație, fundarea se va face direct pe stratul de loess glben. Argila prăfoasă cafenie, argilă sau calcar în masa argiloasă, în funcție de terneul întânit în foraje, cu încastrare de minim 20cm în stratul bun de fundare.

- pentru construcții cu regim de înălțime peste P+2E și încărcările de calcul peste 12 t/ml fundație: fundarea pe teren consolidate în suprafață prin intermediul unor perne din piatră spartă loess, deșeu de cariere, compactate, executate în săpătură general (în funcție de natura terenului întânit pe fiecare amplasament, de regimul de înălțime și de încărcările aduse de construcție asupra terenului de fundare); grosimea pereților se va calcula în funcție de încărcările aduse de fiecare construcție asupra terenului de fundare;

- în cazul prezenței stratului de pământ plastic consistent și plastic moale și a nivelului pânzei freatice la adâncimi mai mici de 2,00 m, fundarea pe teren îmbunătățit prin intermediul unor perne din piatră spartă sau compactată; grosimea pernelor se va calcula în funcție de încărcările aduse de construcție asupra terenului de fundare.

6.9. Amplasarea de clădiri în zonele inundabile este interzisă. Pot fi amplasate spații verzi, amenajări pietonale și pentru sport- agrement în aer liber.

6.10. La imobilele construcții existente la data aprobării Planului Urbanistic General în UTR-urile în care există funcțiunea de locuințe colective, se poate proceda, la cerere, la schimbarea destinației acestora, indiferent de regimul de înălțime existent.

**7. REGLEMENTARI SI PREVEDERI SPECIFICE ZONELOR CU PATRIMONIU CONSTRUIT: ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, ZONE DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE, ZONE CU VALORI DE PATRIMONIU NECLASAT PROTEJATE PRIN RLU, ZONE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC**

Pe teritoriul orașului Techirghiol au fost definite două Zone Construite Protejate, ambele de interes local.

Zonele construite protejate sunt delimitate conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

**7.1. PROPUNERI DE INCLUDERE A UNOR IMOBILE ÎN L.M.I.**

Prin studiul istoric de fundamentare a P.U.G. și RLU oraș Techirghiol se propune clasarea în L.M.I. a următoarelor imobile:

<b>B. Propuneri de includere a unor imobile în Lista Monumentelor Istorice</b>				
<b>TECHIRGHIOL</b>				
<b>Nr. crt.</b>	<b>Propunere L.M.I.</b>	<b>Denumirea</b>	<b>Adresa</b>	<b>Datarea</b>
<b>Imobile individuale</b>				
1.	Monument istoric grupa valorică B categoria - II	Biserica "Sf. Ilie"	Str. Alexandru Pușchin nr. 18, oraș Techirghiol	1907-1914

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

2.	Monument istoric grupa valorică B categoria - II	Vila Minerva	Bulevardul Eroilor nr. 2, oraș Techirghiol	1916-1936
3.	Ansamblu monument istoric grupa valorică B categoria – II	Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol Copii, fost Sanatoriu Clement Popescu – mai multe copruri de clădire, împrejmuire și spațiu verde	Str. Ovidiu nr. 2-4	Inaugurat în anul 1920 Secția de copii: 1927 Corpurile gemene: încep. Sec. XX (1909-1912) Alte copruri în incintă: încep. sec. XX
4.	Monument istoric grupa valorică B categoria - IV	Cimitirul musulman	Str. Răscoala din 1907 nr. 6E, oraș Techirghiol	Sec. XVI - XIX

Atât până la declanșarea procedurii de clasare, cât și după momentul clasării, toate cele 4 imobile propuse individual pentru clasarea în L.M.I. sunt elemente componente ale unei Z.C.P. și se supun obligativității obținerii avizului M.C. pentru orice intervenție asupra lor.

#### 7.2. ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC

**7.2.1. Lista siturilor arheologice și a zonelor de protecție a acestora se regăsește în Anexa 6 la prezentul Regulament Local de Urbanism.**

**7.2.2. Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței nr.43 din 30.01.2000 :**

7.2.2.1. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;

7.2.2.2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;

7.2.2.3. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;

- 7.2.2.4. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;
- 7.2.2.5. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;
- 7.2.2.6. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii;
- 7.2.2.7. Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;
- 7.2.2.8. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.
- 7.2.2.9. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică .
- 7.2.2.10. Toate lucrările care urmează să se efectueze în solul din intravilanul orasului Techirghiol (săpături pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie) urmează să fie anunțate prin grija primăriei oras Techirghiol, Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Cultural Național a jud. Constanta pentru a proceda, în funcție de anvergura intervenției și de locul acesteia. Aceste prevederi sunt valabile și pentru lucrările similare cu cele enumerate anterior care urmează să se execute și în extravilanul orasului Techirghiol pentru a se evita distrugerea unor situri arheologice de mare importanță amplasate în teritoriul administrativ al orasului.

### **7.2.3. Autorizarea construirii în zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic**

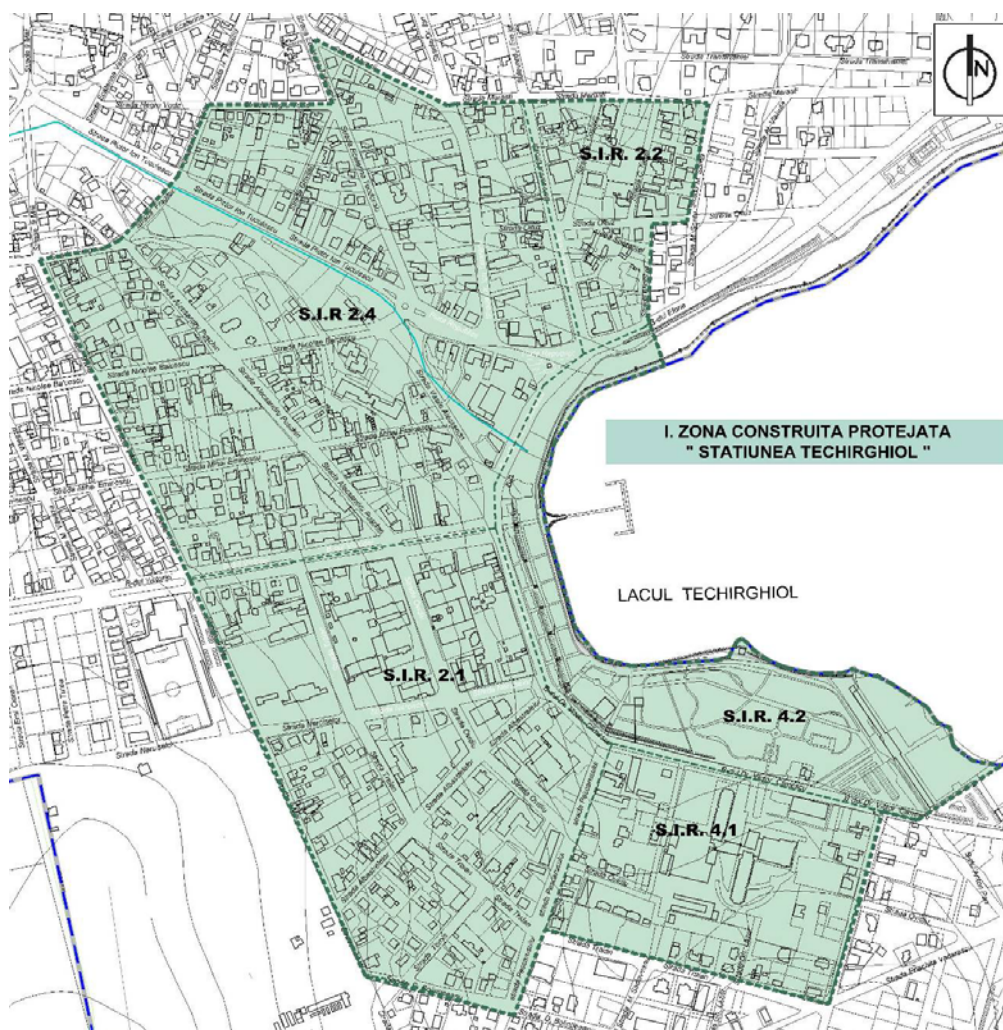
Eliberarea autorizației de construire sau pentru alte lucrări care privesc intervenții în sol în zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic trebuie să se facă doar cu avizul Ministerului Culturii / Direcției Județene pentru Cultură Constanța, după caz.

## **7.3. ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIUL CONSTRUIT**

### **7.3.1. ZCP I. – STAȚIUNEA TECHIRGHIOL**

**Delimitare:** Zona este delimitată conform schemei anexate, și este mărginită de tronsoane ale următoarele străzi: b-dul Eforie, str. Minerva, str. Oituz, strada M. Șonțu, str. Mărăști, str. Muncii, str. Ecaterina Teodoroiu, str. Negru Vodă, str. N. Titulescu, str. Fragilor, str. 9 Mai, str. Dimitrie Bolintineanu, str. Pescărușului, str. Traian, str. Gh. Asachi, b-dul Dr. Victor Climescu, malul Lacului Techirghiol.





Delimitarea ZCP I. Stațiunea Techirghiol

**Imobile monument istoric cf. Lista Monumentelor Istorice 2015, incluse în ZCP I. :**

Nr. Poziții LMI	Nr. crt LMI	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	631	CT-II-m-A-02916	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare")	Str. Ovidiu 7, oraș Techirghiol	sec. XVIII
2.	688	CT-IV-m-B-02962	Monumentul eroilor din primul război mondial 1916-1918	Scuarul din centru, pe faleză, oraș Techirghiol	1926-1929

**Imobile propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, inclus în ZCP I. :**

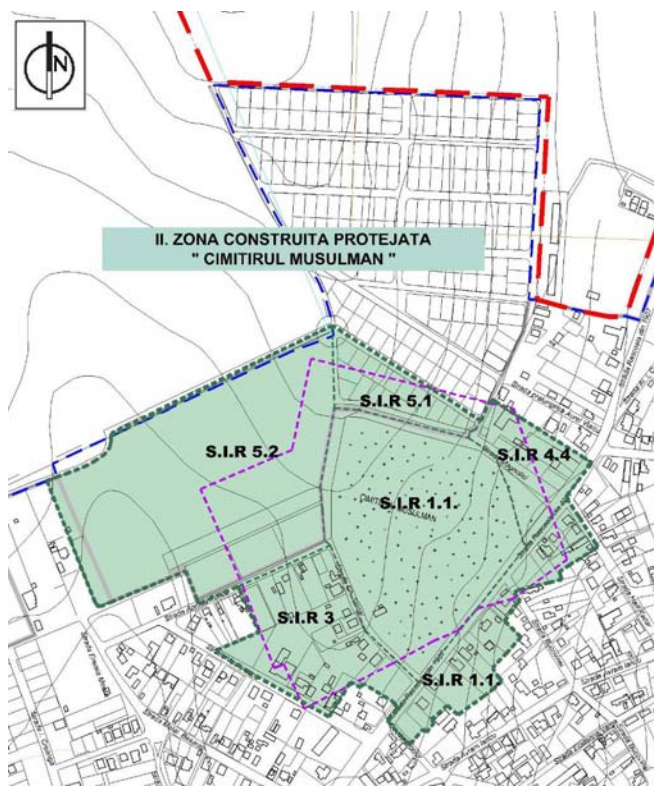
Nr. Crt.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	Vila Minerva	b-dul Eroilor nr. 2, oraș Techirghiol	1916-1939



2.	Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol Copii, fost Sanatoriu Clement Popescu – mai multe corpuri de clădire, împrejmuire și spațiu verde	Str. Ovidiu nr. 2-4	Inaugurat în anul 1920 Secția de copii: 1927 Corpurile gemene: încep. sec. XX (1909-1912) Alte copruri în incintă: încep. sec. XX
3.	Biserica "Sf. Ilie"	str. Alexandru Pușkin nr. 18, oraș Techirghiol	1909-1914

### 7.3.2. ZCP II. – CIMITIRUL MUSULMAN, ORĂȘ TECHIRGHIOI<sup>1</sup>

**Delimitare:** Zona este delimitată conform schemei anexate și este compusă din imobilul propus spre clasare în LMI (Cimitirul musulman) și zona lui de protecție, mărginită de frontul sudic al str. Răscoala din 1907 (între str. Florilor și str. Halil Kadâr), frontul NE al str. Magnoliei, limite cadastrale de loturi mărginite de un drum de exploatare (la nord), un tronson al străzii Aprodu Purice și frontul nordic (parțial) al străzii Vasile Lupu.



Delimitarea ZCP II. Cimitirul musulman

<sup>1</sup> Zonă construită protejată determinată de existența unui imobil propus spre clasare în L.M.I., împreună cu zona lui de protecție

**Imobil propus spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, inclus în ZCP II.:**

Nr. Crt.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	Cimitirul musulman	Str. Răscoala din 1907 nr. 6E oraș Techirghiol	sec. XVI – sec. XIX

**7.3.3. Procedura de avizare/ aprobare****7.3.3.1. Autorizarea construirii pentru imobilele monument istoric (patrimoniul construit)**

a. Documentațiile de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monument istoric trebuie elaborate de specialiști și/sau experți atestați de Ministerul Culturii în domeniul „restaurare de arhitectură”.

b. Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monument istoric trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a.) întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii pentru domeniul respectiv).

c. Autorizarea construirii pentru imobilele clasate în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. P.U.G. Techirghiol și este în competența Primăriei orașului Techirghiol:

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:

(i) Avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 4) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele monument istoric; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat în domeniul protecției patrimoniului construit; avizul D.J.C. Constanța va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.

3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.

4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.

d. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele monument istoric se face conform aceluiași flux administrativ.

e. Orice lucrare de construire / desființare asupra unui imobil situat în zona de protecție a unui monument istoric se va face cu avizul D.J.C. Constanța - C.Z.M.I. nr. 4 (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică B), respectiv M.C. (Ministerul Culturii) – C.N.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică A, cu punctul de vedere al C.Z.M.I. nr. 4). Avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervenției (istoric, arhitectural și urbanistic) în raport cu monumentul istoric, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice. În cazul lucrărilor de construire, se va elabora un studiu istorico-arhitectural

și urbanistic de inserție urbană în raport cu monumentul istoric, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii "cercetare, inventariere monumente istorice".. În prezent, pe raza orașului Techirghiol, sunt două monumente înscrise în LMI la cap. II Arhitectură și IV. Monumente memoriale și funerare.

#### **7.3.3.2. Autorizarea construirii pentru imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. – GRAD MARE DE PROTECȚIE**

a. Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor propuse pentru clasare în LMI trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a.) . Întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii pentru domeniul respectiv).

b. Autorizarea construirii pentru imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor R.L.U. P.U.G. Techirghiol și este în competența Primăriei orașului Techirghiol:

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:

(i) Avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 4) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele propuse pentru clasarea în LMI; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul "cercetare, inventariere monumente istorice".;

3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.

4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.

c. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. se face conform aceluiași flux administrativ.

d. Orice lucrare de construire / desființare asupra unui imobil situat în zona de protecție a imobilelor propuse pentru clasarea în L.M.I. se va face cu avizul D.J.C. Constanța - C.Z.M.I. nr. 4 sau al M.C. – C.N.M.I.;

e. După clasarea în L.M.I. a imobilelor propuse prin prezentul studiu, li se vor aplica regulile de la 7.3.3.1.; această condiționare se aplică și în cazul imobilelor situate în zona de protecție a imobilelor propuse pentru clasarea în L.M.I.

#### **7.3.3.3. Autorizarea construirii pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cf. Legii nr. 50) - GRAD MEDIU DE PROTECȚIE**

a. Autorizarea construirii pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat cu grad mediu de protecție este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor R.L.U. P.U.G. Techirghiol și este în competența Primăriei orașului Techirghiol:

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);

2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:

(i) Avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 4) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat – grad mediu de protecție; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul "cercetare, inventariere monumente istorice".;

3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.

4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.

b. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat cu grad mediu de protecție se face conform aceluiași flux administrativ (menționat mai sus).

#### **7.3.3.4. Autorizarea construirii pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cf. Legii nr. 50) - GRAD MIC DE PROTECȚIE**

a. Autorizarea construirii pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat cu grad mic de protecție este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor R.L.U. P.U.G. Techirghiol și este în competența Primăriei orașului Techirghiol:

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);

2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.);

3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.

4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.

b. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat cu grad mic de protecție se face conform aceluiași flux administrativ (menționat mai sus).

#### **7.3.3.5. Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate**

Pentru orice lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate (asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), altele decât cele de la cap. 7.3.3.1- 7.3.3.4., în procesul de autorizare se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 4).

#### **a. ZCP I. – STAȚIUNEA TECHIRGHIOI**

Pentru definirea aprofundată a caracteristicilor *Zonei Construite Protejate I. Stațiunea Techirghiol* și pentru detalierea subdiviziunilor acesteia, respectiv Subzonelor Istorice de Referință (S.I.R.), este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal – ZCP I. Stațiunea Techirghiol, întocmit în conformitate cu Metodologia specifică aprobată prin OMTCT nr. 562/2003 și publicată în „Monitorul Oficial” în februarie 2004. P.U.Z. Zone Construite Protejate va conține reglementări detaliate, adaptate fiecărei subzone (S.I.R. – Subzone istorice de referință).

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Până la elaborarea P.U.Z. Z.C.P., se vor respecta următoarele prevederi.:

- În Z.C.P. I autorizarea/desființarea se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Constanța.
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii istorico-arhitecturale și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii pentru domeniul "cercetare, inventariere monumente istorice" și/sau "urbanism istoric", după caz.)
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

#### **b. ZCP II – CIMITIRUL MUSULMAN**

Pentru definirea cu exactitate a caracteristicilor *Zonei Construite Protejate II. Cimitirul musulman* și pentru detalierea subdiviziunilor acesteia, respectiv Subzonelor Istorice de Referință (S.I.R.), este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal – ZCP II. Cimitirul musulman, întocmit în conformitate cu Metodologia specifică aprobată prin OMTCT nr. 562/2003 și publicată în „Monitorul Oficial” în februarie 2004. P.U.Z. Zone Construite Protejate va conține reglementări detaliate, adaptate fiecărei subzone (S.I.R. – Subzone istorice de referință).

Până la clasarea în L.M.I. a Cimitirului musulman (proponere a prezentului studiu) și elaborarea P.U.Z. Z.C.P., pentru protejarea imobilului împreună cu zona sa de protecție propusă, care împreună formează ZCP II – Cimitirul musulman, oraș Techirghiol, se vor respecta următoarele prevederi.:

- În ZCP II autorizarea/desființarea se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Constanța.
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilului cu grad mare de protecție, propus pentru clasa în LMI, prin studii de specialitate (raport de cercetare arheologică, studii istorico-arhitecturale și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii pentru domeniul "cercetare, inventariere monumente istorice" și/sau "urbanism istoric", după caz)
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

#### **7.4. PROPUNERI DE MODIFICARE A LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE**

Prin studiul istoric de fundamentare a P.U.G. oraș Techirghiol se propune următoarea modificare a L.M.I.:

A.	Propuneri de modificare* a Listei Monumentelor Istorice 2015				
Nr. crt.	Nr. crt L.M.I.	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOL, 2018- REV 2023

1.	631	CT-II-m-A-02916	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare")	<b>Str. Ovidiu 5*</b> , oraș Techirghiol	sec. XVIII
	Se propune modificarea adresei monumentului: <b>CT-II-m-A-02916</b> – Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare") – <del>Str. Ovidiu 7</del> , oraș Techirghiol – sec. XVIII				
	*proponerile de modificare ale L.M.I. sunt marcate cu roșu				

#### 8. ZONE DE PROTECȚIE ACVIFAUNISTICĂ

**8.1** Lacul TECHIRGHIOL, zona limitrofa a lacului, faleza si o parte din teritoriul administrativ din partea de sud a teritoriului administrativ precum si o zona din perimetrul intravilan al orasului in partea de est si sud, sint cuprinse in **SITUL NATURA 2000** (perimetrul sitului este delimitat pe planul de incadrare in teritoriu) delimitat prin HG nr. 1284 din 24/10/2007, in anexa nr.1 - Lista ariilor de protectie speciala avifaunistica, lacul TECHIRGHIOL cu numar de cod ROSPA0061 - protectie 100% din suprafata. Scopul delimitarii acestei arii de protectie este asigurarea conservarii tipurilor de habitate naturale si a habitatelor speciilor pentru care au fost desemnate conform OUG 57/2007, anexele 2 si 3.

**8.2.** Autorizarea executării construcțiilor de orice fel in zona **SITULUI NATURA 2000**, se va face numai in urma obtinerii acordurilor si avizelor AGENTIEI DE PROTECTIE A MEDIULUI si a tuturor institutiilor implicate in administrarea si protejarea ariilor de protectie speciala.

#### 9. ZONE TURISTICE DE AGREMENT- AMENAJĂRI PLAJĂ LAC- REGLEMENTĂRI

Reglementarile generale pentru aceste zone sint instituite de Legea apelor nr. 107/1996, Ordinul Ministrului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr. 1204 /2010, legislatia specifica de mediu.

**9.1.** Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul acestor zone de protecție se face numai pe baza avizelor institutiilor mai sus mentionate.

**9.2.** Utilizarea plajelor in scop turistic se face de catre operatorii economici care au incheiat un contract de inchiriere cu Administratia Nationala "Apele Romane", in conditiile legii, denumiti "operatori de plaja" si care detin autorizatie turistica pentru sectoarele de plaja pentru care au incheiat contractul de inchiriere.

**9.3.** Autorizarea oricaror constructii de tipul debarcader, platforme, scari si rampe de acces, panouri de delimitare, etc., se vor face conform avizelor Administratiei Nationala "Apele Romane" si Agentiei de Protectie a Mediului.

**9.4.** Se interzice, sub orice formă, reducerea suprafeței plajei, precum și extracția nisipului de pe plajă.

**9.5.** Se interzice distrugerea sau deteriorarea unităților și instalațiilor rețelei naționale de observații, a reperelor, a mirelor hidrometrice sau a altor însemne tehnice sau topografice, a forajelor hidrogeologice, a stațiilor de determinare automată a calității apelor și altora asemenea.

**9.6.** Se vor respecta prevederile legale referitoare la aria protejată Lacul Techirghiol.

**10. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ- REGLEMENTĂRI**

**10.1.** Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform Reglementărilor propuse.

**10.2.** Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică de protecție și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) în conformitate cu HGR 930/2005; pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50 metri în amonte și 20 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

**10.3.** Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10m față de locuințele vecine, 20-50m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).

**10.4.** Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu legislația în vigoare.

**10.5.** Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate ( zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

**10.6.** Zona de protecție sanitară pentru stația de epurare a localității va fi de minim 300m față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

**10.7.** Zona de protecție sanitară pentru depozitele de deșeuri va fi de minim 1000m față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

**10.8.** Se interzice construirea în zonele de protecție a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc.

Zona de protecție la conducta de transport țiței este de 10m de o parte și de alta a conductei, zonă în care se interzice „ efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu”.

**10.9.** Se emit autorizații de construire în zonele de siguranță a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc. condiționat de obținerea unui aviz favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnico-edilitar în cauză.

Zona de siguranță la liniile electrice coincide cu zona de protecție



Pentru depozitele de deșeuri se vor înainta proiectele întocmite conform OMS 117/2002, însoțite de studii de impact pentru sănătate și mediu, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice, conform OMS 118/ 2014, art.8,10,11 și 43.

**10.10.** Pentru sistemul de canalizare-epurare documentația înaintată la DSP-Constanta spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător conform OMS 118/ 2014 art.28

**10.11.** Autorizarea lucrărilor de construire în zona instalațiilor și echipamentelor electrice va avea în vedere:

- Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09,03,2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29,11,2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de : 24m pentru LEA 20kV.

- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stîlpilor și de protecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu cîte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

**10.12.** Conform Norme Tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui ANRE nr. 118/ 2013 publicate în Monitorul Oficial Partea I nr.171bis/ 10.03.2014 vor fi respectate următoarele distanțe minime, pe orizontală între axa conductelor de transport gaze naturale Dn250 Pecineaga- Tehirghiol și Dn 250 Techirghiol- Ovidiu (proiectată) și următoarele obiective:

- 20 m locuințe individuale/ colective, construcții industriale, sociale și administrative cu pînă la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există pînă la 10 clădiri/ unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă există peste 11 clădiri/ unități separate dintr-o locuință colectivă distanța minimă este de 200 m (UCL= suprafață de teren care se întinde pe o lățime de 200m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600m)

- 100 m clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă. Zonă de recreere sau alt loc public etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 10 clădiri în UCL, dacă există peste 11 clădiri distanța minimă este de 200m

- 200m clădiri cu 4 sau mai multe etaje

- 6m construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni

- 6m păduri sau zone împădurite

- 20m stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice

- 50 m depozite de gunoaie, depozite de dejecții animaliere

- 30m depozite de GPL carburanți, benzinării

- 20m stații de epurare, gospodărie apă



- 6m diguri de protecție de –a lungul apelor
- 6m parcuri auto
- 200m lucrări miniere (la suprafață sau în subteran)
- 1000/2000m (amonte/aval) balastiere în albia râurilor
- înălțimea pilonului+ înălțimea paletei elicei- centrale eoliene
- 10m conducte de transport țiței și produse petroliere lichide, sonde de hidrocarburi în foraj, în probe de producție, de injecție sau extracție
- paralelism cu drumuri: naționale 22 m, de interes județean 20m, de interes local 18m, de utilitate privată 6m
- paralelism cu rețele de utilități 5m, cămine de vizitare 6m

**10.13.** Conform Norme Tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui ANRE nr. 118/ 2013 publicate în Monitorul Oficial Partea I nr.171bis/ 10.03.2014 vor fi respectate distanțe minime, pe orizontală (conform Anexa 1) pentru:

- instalațiile aferente SRM Techirghiol (față de împrejurimi)
- viitoarele obiective/ lucrări ce vor fi amplasate/ realizate

**10.14.** La intersecția drumurilor cu conductele de transport gaze naturale se vor respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale și STAS 9312- 87. De asemenea, conductele se vor proteja în tuburi metalice sau dale din beton armat, după caz.

**10.15.** În conformitate cu art. 109- 113 din legea Energiei Electrice și Gazelor Naturale nr. 132/ 2012, actualizată SNTGN Transgaz SA Mediaș, în calitate de concesionar al SNT beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conductele și/ sau instalațiile aferente, în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a acestora pe toată durata lor de existență.

**10.16.** Conform Aviz gospodărire a apelor nr. 24/ 23.03.2020 :

- se vor solicita și obține avize de amplasament și avize de gospodărire a apelor pentru toate investițiile și planurile urbanistice care se vor realiza pe ape sau în legătură cu apele, conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996
- se vor respecta zonele de protecție instituite conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 atât pentru albiile minore cât și pentru construcțiile hidrotehnice
- se vor respecta prevederile HG 930/ 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- lucrările propuse să nu afecteze în nici un fel malurile și calitatea apei lacului Techirghiol precum și zona de protecție a acestuia
- se interzice orice fel de evacuare de ape uzate neepurate corespunzător în cursurile de apă de suprafață și în apele subterane

- se interzice orice evacuare de ape uzate epurate/ neepurate în subteran
- se interzice orice fel de evacuare de ape uzate sau pluvale în lacul Tehcirghiol și pe plajele acestuia
- se interzice sub orice formă, reducerea suprafeței plajei precum și extracția nisipului de pe plajă
- se vor respecta prevederile legale referitoare la aria protejată Lacul Techirghiol

**10.17.** În perspectiva realizării unor instalații de alimentare cu apă a noilor zone lotizate se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul/ autorizația de securitate la incendiu inspectoratului pentru situații de urgență în conformitate cu prevederile art.1,4, Anexa 1, pct.IV lit.c) și Anexa 2, pct.1, lit.e) din OMAI nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

10.18. Fundarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor geotehnice.

10.19. Se interzice pășunatul și amplasarea de stâne în proximitatea lacului.

10.20. În perspectiva realizării unor instalații cu apă a noilor zone lotizate, se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul/ autorizația de securitate la incendiu inspectoratului pentru situații de urgență în conformitate cu prevederile OMAI nr. 571/ 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu.

10.21. Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor avea în vedere amplasarea obiectivelor industriale, clasificate potrivit criteriilor stabilite în prevederile Legii nr. 59/ 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc).

## 11. CIRCULAȚII ȘI ACCESE- REGLEMENTĂRI

11.1 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).

11.2 Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

11.3 Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;

11.4 În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;

11.5 Pentru locuințe individuale și colective mici/ semicolective cu acces și lot propriu, se vor asigura accese carosabile pentru locatari, accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

11.6 În cazul parcelării pe două rânduri, accesele la parcelele din spate, se vor realiza cu alei de deservire locală, astfel:

- alei cu o lungime totală de 30 m - o bandă de circulație de 3,50 m;

- alee cu o lungime maxima de 100 m - doua bezi de circulatie, cu trotuar de 1,00 m macar pe o parte si supralargire pentru manevra de intoarcere la capat.

11.7 Pentru constructii de turism, vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere. Numarul acceselor si conformarea lor se va face functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

11.8 Pentru constructiile comerciale, se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

11.9 Pentru toate categoriile de constructii, se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

11.10 Străzile din localitățile urbane sunt clasificate în raport cu intensitatea traficului și de funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:

- Străzi de categoria I – magistrale – 6 benzi - asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului.
- Străzi de categoria a II-a – de legătură – 4 benzi – asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit.
- Străzi de categoria a III-a – de colectare – 2 benzi – preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale.
- Străzi de categoria a IV- a – de folosință locală – asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

Trotuarele la străzile din localitate sunt de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă cu o latime de 1,00m , rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stîlpilor de iluminat și de telecomunicații.

Fâșia liberă la străzile de categoria III poate fi numai în cazul cînd distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permite prevederea fâșiilor libere; în caz contrar trotuarele sunt adiacente părții carosabile.

Artera de circulație cu traseu înfundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00m și va fi prevăzută la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00m.

11.11 Străzile noi propuse în noile enclave cu locuințe individuale vor fi minim de categoria a III-a, excepție făcând străzile cu lungimi mai mici de 150 m pentru care nu există posibilitatea de a se prelungi și se vor amenaja ca niște fundături

Străzile noi propuse ce leagă două străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangență, cu condiția ca parcelarul și fondul construit existent să permită acest lucru.

11.12 Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor ( carosabil și trotuar ) se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificație și tip de îmbrăcăminte) identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

## **12. OPERAȚIUNI DE PARCELARE- REGLEMENTĂRI**

**12.1** Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor parcele distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate;

**12.2** Pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții

precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism;

**12.3** Elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor;

**12.4** Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune;

- **Parcela existentă** este parcela care este constituită pe teren la data aprobării P.U.G. și R.L.U.
- Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul studiu.
- **Parcela nouă** este parcela creată prin diviziunea unei parcele existente după data aprobării P.U.G. și R.L.U.

**12.5** Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru cladiri pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o parcelare, în sensul celor prevăzute anterior;

**12.6** Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament.

#### CONDITII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată și recepționată de OCPI, PUZ care v-a reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor). Este interzis prin aceste PUZ-uri modificarea indicatorilor principali de urbanism prevăzuți prin prezentul PUG, precum Hmax, CUT, dimensiunile minime ale parcelelor sau a deschiderii minime la stradă.

**12.7** Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan, dacă:

- Terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
- Pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevăzute în prezentul regulament;
- Așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

**12.8** Pentru a putea obține aprobarea parcelării unui imobil din intravilan proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil certificatul de urbanism.

**12.9** În perspective realizării unor instalații de alimentare cu apă a noilor zone lotizate, se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platform I parcuri industriale se va solicita avizul/ autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru situații de urgență în conformitate cu prevederile art.I, 4, Anexa 1, pct. IV, lit. c) și Anexa 2, pct.1, lit.e) din OMAI nr. 571/ 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu.

**DIMENSIUNILE MINIME ȘI FORMA PARCELELOR NOI**

**12.10** Pentru ca o parcelă să poată fi autorizată trebuie ca parcelele care se creează să aibă suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea prevăzute mai jos; fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate simultan.

FRONT LA STRADĂ de minimum 12,0 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

SUPRAFAȚA minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

**12.11** La o parcelare cu un număr mai mare de 10 loturi, o cincime din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25 % pentru suprafață și numai dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului;

**12.12** Pe terenurile care se parcelează fără a se crea străzi noi și care au o adâncime mai mică decât minimum prevăzut de Regulament, se admite o toleranță de 25 % la adâncime pentru toate parcelele. Pentru suprafață se admite de asemenea în acest caz, o toleranță de 25 % din minimum permis, însă numai pentru o cincime din numărul total al parcelelor create .

**STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI**

**12.13** Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să aibă cel puțin o stradă deschisă la ambele capete;

**12.14** Strazile sau aleile vor îndeplini condițiile următoare:

- Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație;

**12.15** Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, dintre care doar una la alinierea străzii, cu condiția ca parcela fără deschidere la stradă să aibă un acces carosabil de min. 3,50 m creat pe teren propriu și cu adâncime de maxim 30m de la alinierea străzii;

**12.16** Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime- din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de min. 10m. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor;

**12.17** Proiectul de parcelare trebuie să prevadă circulații carosabile, circulații pietonale și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament. Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.

**12.18** La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 50 000 mp — în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comert, școală, biserică, terenuri de sport, etc) . Această suprafață va fi de minim 5 % din întinderea totală a terenului – pentru terenurile cu suprafață între 50 000 și 200 000 mp și de min. 7 % pentru terenurile în suprafață mai mare de 200 000 mp.

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

### 13. INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
<b>TR 1</b>	<b>ZONA CONSTRUITA PROTEJATA STAȚIUNEA TECHIRGHIOI</b>			
<b>UTR 1A</b>				
<b>Funcțiuni UTR 1A</b>				
locuinte individuale, case de vacanță		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții administrative și birouri,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții financiar bancare,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
instituții, servicii și echipamente publice,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții învățământ,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții de sănătate,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții aferente echipamentelor edilitare		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
<b>UTR 1B</b>				
<b>Funcțiuni UTR 1B</b>				
locuinte individuale, case de vacanță		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
construcții administrative și birouri,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
construcții financiar bancare,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
instituții, servicii și echipamente publice,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
construcții învățământ,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
construcții de sănătate,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
<b>UTR 1C</b>				
<b>Funcțiuni UTR 1C</b>				
	locuinte individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții administrative și birouri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții financiar bancare,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții învățământ,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții de sănătate,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
<b>UTR 1D</b>				
<b>Funcțiuni UTR 1D</b>				
	locuinte individuale, case de vacanță	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții administrative și birouri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții financiar bancare,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții învățământ,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții de sănătate,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	pensiuni turistice	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
<b>UTR 2</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
	<b>UTR 2A Zonă activități productive și servicii</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 2A</b>			
	Activitati productive si de depozitare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	construcții comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	construcții administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	servicii conexe activitatilor productive;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	activitati transporturi: gara, autogara;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	stații de întreținere și reparații auto;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	stații de benzină;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	comerț, alimentație publică și servicii;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	<b>UTR 2B Zonă locuințe individuale</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 2B</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; · comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
<b>UTR 2C</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 2C</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1* (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0,6
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
<b>UTR 2D</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 2D</b>			

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcage publice supraterrane multietajate, subterane;	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activități agrozootehnice;</li> <li>· activități productive în unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinație specială;</li> <li>· institutii și servicii publice;</li> </ul> comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	<b>UTR 2E</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 2E</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcage publice supraterrane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activități agrozootehnice;</li> </ul>	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
<b>UTR 3</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
<b>Funcțiuni UTR 3</b>				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcage publice supraterrane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Institutii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
<b>UTR 4A</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
<b>Funcțiuni UTR 4A</b>				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 10% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 10%	CUT 0,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.2
	parcage publice supraterrane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 5</b>	<b>Zonă turistică Eforie</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 5</b>			
	Locuințe individuale și colective, vile turistice	P+2 (10,0 m)	45%	1.2
	Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	P+5 (19,0 m) pentru hoteluri	45% pentru terenuri cu S mai mică sau egală cu 5000 mp	2,5 pentru terenuri cu S mai mică sau egală cu 5000 mp
		P+5 (19,0 m) pentru hoteluri	30% pentru terenuri cu S peste 5000 mp	1,8 pentru terenuri cu S peste 5000 mp
	constructii administrative si de birouri;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2
	constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, piete agroalimentare;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2
	constructii de cultura;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2
	institutii, servicii si echipamente publice;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2
	servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2
	constructii si amenajari sportive;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2
	constructii de agrement, loisir ;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2
	constructii de turism si agrement, loisir ;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	cazinouri, jocuri de noroc ;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Pensiuni turistice	P+2 (10,0 m)	45%	1.2
<b>UTR 6</b>	<b>Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism</b>			
<b>UTR 6 A</b>				
<b>Funcțiuni UTR 6A</b>				
	locuințe individuale	<b>Imobile valoroase neclasate</b> - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	vile turistice și pensiuni turistice	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	sanatorii, centre de recuperare de mari dimensiuni	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	constructii administrative si birouri	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	constructii financiar bancare	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	constructii de cult, cu exceptia cimitirelor	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	instituii, servicii si echipamente publice	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	constructii invatamant	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	constructii de sanatate	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	spatii publice, pietonale, spatii verzi	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	dotări sportive și de agrement	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	<b>UTR 6B</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 6B</b>			
	locuinte individuale si colective mici	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii administrative si birouri	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii financiar bancare	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii de cult, cu exceptia cimitirelor	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	instituii, servicii si echipamente publice	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	constructii invatamant	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii de sanatate	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	spatii publice, pietonale, spatii verzi	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	dotări sportive și de agrement	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	dotări turistice și de agrement, inclusiv unități de cazare cu excepția bungalow-uri, sat de vacanță, camping	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Vile si pensiuni turistice	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
<b>UTR 7</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
<b>UTR 7 A</b>				
<b>Funcțiuni UTR 7A</b>				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1 (8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> - POT maxim = 40%;	<b>Imobile valoroase neclasate</b> - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> - CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1 (8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> - POT maxim = 40%;	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> - CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 10%;	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii:	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii:	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii:

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		- H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1 (8,0m);	- POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%;	- CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1 (8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%;	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	- H maxim = P+1 (8,0m);	- POT maxim = 20%;	
	<b>UTR 7 B</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 7B</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat)	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 30%;	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> H maxim = P (5,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1	<b>Imobile valoroase neclasate</b> POT maxim = 15%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> CUT maxim = 0.15 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 10%;	CUT maxim = 0.1
	parcări publice supraterrane multietajate, subterane;	H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 15%;	CUT maxim = 0.15
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	<b>Imobile valoroase neclasate</b> H maxim = P (5,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1	<b>Imobile valoroase neclasate</b> POT maxim = 15%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> CUT maxim = 0.15 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 30%;	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	<b>Imobile valoroase neclasate</b> H maxim = P (5,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1	<b>Imobile valoroase neclasate</b> POT maxim = 15%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> CUT maxim = 0.15 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	<b>Imobile valoroase neclasate</b> H maxim = P (5,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1	<b>Imobile valoroase neclasate</b> POT maxim = 15%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> CUT maxim = 0.15 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente și menținute:</b>	H maxim = P (5,0m);	<b>Imobile valoroase</b>	CUT maxim = 0.15



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		<b>neclasate</b> POT maxim = 15%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	
<b>UTR 8</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
<b>Funcțiuni UTR 8</b>				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 0.9 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 0.9 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1	POT 10% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 0.9 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 0.9 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 0.9 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 0.9 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 0.9 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 0.9 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> </ul>	P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>	CUT 0.9

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		POT maxim = 40%	
<b>UTR 9</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b> <b>Zonă turism/ comerț/ servicii</b>			
<b>Funcțiuni UTR 9</b>				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);	45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	1.2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Locuințe colective mici	H maxim = P+2 (10,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	P+1(8,0 m)	10%	0,2
	parcage publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0 m)	50%	1,0
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Servicii turistice, vile și pensiuni turistice	P+3 (13,0 m)	POT maxim = 50%	CUT maxim = 2.5
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	Instituiții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
<b>UTR 9A</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); case de vacanță	P+1 (8,0 m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+3* (13,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 25%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> CUT maxim = 0.8 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.9
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcage publice supraterane multietajate,	H maxim = P+1* (8,0m);	<b>Imobile valoroase</b>	<b>Imobile valoroase</b>

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	subterane;		<b>neclasate</b> POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 25%	<b>neclasate</b> CUT maxim = 0.8 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.9
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+3* (13,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 25%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> CUT maxim = 0.8 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.9
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+3* (13,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+3* (13,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 25%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> CUT maxim = 0.8 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.9
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+3* (13,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 25%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> CUT maxim = 0.8 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.9
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+3* (13,0m);	POT maxim = 20%;	CUT maxim = 0.8
<b>UTR 10</b>	<b>Zonă agrement Faleză</b>			
<b>UTR 10A</b>	<b>Zonă parc terapeutic</b>			
<b>Funcțiuni UTR 10A</b>				
parc terapeutic		H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
amenajări spații verzi și agrement		H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
spații publice, pietonale, spații verzi;		H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
constructii aferente echipamentelor edilitare.		H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Parcaje publice la sol		H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Grupuri sanitare		H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail		H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Pavilionul de Băi Reci		H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Terasa cu caracter provizoriu/ sezonier		H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Spații pentru spectacole în aer liber (gradene etc.)		H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
constructii de agrement, loisir ;		H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	Teren proprietate-cladire existent- Bd Dr VICTOR CLIMESCU nr 7	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 100 %	CUT = 3.5
<b>UTR 10 B</b>	<b>Zonă băi reci</b>	<b>H maxim = P (5,0m)</b>	<b>POT = 10%</b>	<b>CUT = 0.1</b>
	<b>Funcțiuni UTR 10B</b>	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Construcții și amenajări balneare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	vestiare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Băi reci	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Club nautic	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
<b>UTR 10 C</b>	<b>Zonă agrement/ sport</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 10C</b>			
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	amenajări aferente sport- agrement	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	punct comercial en- detal și alimentație publică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	vestiare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	centru închiriere echipament sportiv	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	centru spa& fitness& restaurant	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	bufet	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	debarcader	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	bazin colectare ape pluviale	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Teren proprietate centru spa, fitness si restaurant- Bd. Dr VICTOR CLIMESCU nr 3- 3A conform PUZ	H = D+P+2E	POT = 85%	CUT = 3.5
<b>UTR 10D</b>	<b>Zonă Grădină Botanică</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 10D</b>			
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Platforme acces apă	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Punct alimentație publică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grădină Botanică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special - Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5 conform PUZ existent	S+D+P+5 (24,0m)	POT = 50%	CUT = 3.0

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
UTR 10 E	Zonă agrement/ sport+plajă			
Funcțiuni UTR 10E		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
spatii publice, pietonale, spatii verzi;		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Parcaje publice la sol		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
constructii aferente echipamentelor edilitare.		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Grupuri sanitare		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Alimentați publică		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Comerț en- detail		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Dotări pentru agrement și sport		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Acvarium		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Parc acvatic		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Terenuri și amenajări sportive		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
UTR 10F	Zonă agrement, turism balnear			
Funcțiuni UTR 10F				
Zonă de agrement, promenad		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
spatii publice, pietonale, spatii verzi;		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Parcaje publice la sol		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
constructii aferente echipamentelor edilitare.		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Grupuri sanitare		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Alimentație publică și comerț en-detail		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Construcții aferente turismului balnear		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special- Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5 conform PUZ existent		2D+P+1E	POT = 35%	CUT = 1.4
UTR 10G	Zonă neamenajată			
Funcțiuni UTR 10G				
spatii publice, pietonale, spatii verzi;		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
UTR 11	Zonă turistică Grădina Botanică			
Funcțiuni UTR 11				
Locuințe individuale și colective, vile turistice		H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	<u>case de vacanță</u> H maxim = P+2 (10,0m)	<u>case de vacanță</u> POT = 45%	<u>case de vacanță</u> CUT = 1.2	
	<u>Hotel</u> H maxim = P+5 (19,0m)	<u>Hotel</u> POT = 45%	<u>Hotel</u> CUT = 2.5	
constructii comerciale destinate alimentației publice, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, piete agroalimentare;		H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
constructii de cultura;		H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
institutii, ervicii si echipamente publice;		H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
constructii si amenajari sportive, inclusiv terenuri de sport		H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
construcții de agrement, loisir ;		H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
construcții de turism și agrement, loisir ; construcții de sănătate și balneo-climaterice, inclusiv ștranduri, bazine, piscine		H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;		H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
spații publice, pietonale, spații verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT = 10%	CUT = 0,2
construcții aferente echipamentelor edilitare.		Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
UTR 12	Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
Funcțiuni UTR 12				
Activități productive și de depozitare;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
servicii conexe activităților productive;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
construcții aferente echipamentelor edilitare;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
activități transporturi: gara, autogara;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
stații de întreținere și reparații auto;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
stații de benzină;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
comerț, alimentație publică și servicii;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
UTR 13	Zonă locuințe individuale			
UTR 13 A				
Funcțiuni UTR 13A				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
scurari publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi:	POT 45% Pentru parcele noi:	CUT 1,2 Pentru parcele noi:

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 13B</b>				
<b>Funcțiuni UTR 13B</b>				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
Sanatoriu/ centre de recuperare		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
UTR 14	Zonă locuințe individuale			
UR 14 A				
Funcțiuni UTR 14A				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8	
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8	
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2	
parcage publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8	
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8	
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8	
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8	
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8	
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45% <b>P</b>	CUT 1,2	
UTR 14 B				
Funcțiuni UTR 14B				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8	
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P (5,0m); <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8	
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2	
parcage publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8	



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P (5,0m); <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P (5,0m); <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P (5,0m); <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 20%;	CUT maxim = 0.4
	<b>UTR 14C</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 14C</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
UTR 15	Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 15				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcage publice supraterane multietajate, subterane;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
construcții aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 16	Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 16				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcage publice supraterane multietajate, subterane;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 17</b>	<b>Zonă locuințe individuale - Trup 3</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 17</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 18</b>	<b>Zonă locuințe individuale - Trup 2</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 18</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcări publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice;	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
<b>UTR 19</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
<b>Funcțiuni UTR 19</b>				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcage publice supraterrane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 20</b>	<b>Zonă activități productive și depozitare</b>			
<b>Funcțiuni UTR 20</b>				
	Activități productive și de depozitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	servicii conexe activitatilor productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	activitati transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
<b>UTR 21</b>	<b>Zonă locuințe individuale - Trup 4</b>			
<b>Funcțiuni UTR 21</b>				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 22</b>	<b>Zonă locuințe individuale -</b>			

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	Trup 5			
Funcțiuni UTR 22				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcage publice supraterane multietajate, subterane;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 23	Zonă locuințe individuale - Trup 6			
Funcțiuni UTR 23				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcage publice supraterane multietajate,		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
subterane;		<b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	<b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	<b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 24</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
<b>Funcțiuni UTR 24</b>				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 25</b>	<b>Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comert/ servicii/ turism- PUZ EFORIE 1</b>			
<b>UTR 25A</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	35%	1,0
<b>UTR 25B</b>	<b>Servicii turistice</b>			
Servicii turistice		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	40%	1,2
Pensiuni de minim 3 margarete		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	40%	1,2
Alimentație publică		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	40%	1,2
Unități de cazare		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	40%	1,2
<b>UTR 25C</b>	<b>Clădiri cult</b>	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	<b>50%</b>	<b>1,5</b>
<b>UTR 25D</b>	<b>Spații comerciale și alimentație publică</b>	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	<b>50%</b>	<b>0,6</b>
<b>UTR 26</b>	<b>Zonă locuințe și funcțiuni complementare- PUZ</b>			
<b>UTR 26A</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
<b>Funcțiuni UTR 26A</b>				
locuințe individuale		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;		<b>H max P+1 (8,0 m)</b>	10%	0,2
parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8
construcții aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
<b>UTR 26B</b>	<b>Zonă locuințe colective P+4</b>			
<b>Funcțiuni UTR 26B</b>				
locuințe colective maxim P+4		<b>H max P+4 (15,0 m)</b>	30%	2,2
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
<b>UTR 26C</b>	<b>Zonă locuințe colective P+8</b>			
<b>Funcțiuni UTR 26C</b>				
	locuințe colective maxim P+8	<b>H max P+8 (27,0 m)</b>	30%	3,00
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	<b>H max</b>	45%	1,8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
<b>UTR 26D</b>	<b>Zonă sport- agrement</b>			
<b>Funcțiuni UTR 26D</b>				
	Complex sportiv	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	35%	1,0
	Clădiri cu funcțiuni educativ- recreative	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	35%	1,0
	Spații verzi amenajate cu dotări de agrement	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	35%	1,0
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	35%	1,0
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	<b>P H max +2 (10,0 m)</b>	35%	1,0
<b>UTR 27</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 28</b>	<b>Zonă balneo- turistică</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 28</b>			
	Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	S+P+D+10 (35,0 m)	50%	3,0
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
<b>UTR 29</b>	<b>Zonă locuințe individuale (Trup 7)</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 29</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	scuaruri publice, locuri de joaca, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcage publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	dispersate; · terenuri cu destinație specială; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
<b>UTR 30 A</b>	<b>Zonă comerț/ servicii/turism</b>			
<b>Functiuni UTR 30A</b>				
	Locuințe individuale și colective	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5
	constructii administrative si de birouri;	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5
	constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, piete agroalimentare;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii de cultura;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	institutii, servicii si echipamente publice;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii si amenajari sportive;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii de agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii de turism si agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	cazinouri, jocuri de noroc ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Pensiuni turistice	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5
<b>UTR 30B</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
<b>Functiuni UTR 30B</b>				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0 m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
<b>UTR 31</b>	<b>Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 31</b>			
	Activități productive și de depozitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	servicii conexe activităților productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	activități transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	comert, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
<b>UTR 32</b>	<b>ZCP II- Cimitirul Musulman G2- Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă- ZONĂ PROTEJATĂ</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 32</b>			
	<b>G2- Se va conserva funcțiunea istorică a cimitirului imusulman.</b>	H maxim = P (5,0m)	POT maxim = 0.1%	CUT maxim = 0.01
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 35%	CUT maxim = 0.7
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	(magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior); hotel, pensiune turistica			
	clădiri destinate comerțului/ serviciilor, activități economice de producție și depozitare cu regim mic de înălțime;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 35%	CUT maxim = 0.7
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	lacasuri de cult	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
G1	Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă	P (5,0 m)	50%	0,5
V	Zonă spații verzi publice (parcuri, gradini, scuaruri, spatii verzi tehnice)	P (5,0m)	10%	0,1
V2	Zona sport- agrement (terenuri de sport, stadioane, baze de sport si agrement etc.)	P+1 (8,0m)	50%	1,0
TDS/ IS**	Terenuri cu destinație specială	TDS P+1 (8,0 m) IS P+4 (16,0m)	TDS 50% IS 50%	TDS 1,0 IS 2,5

\*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

\*\*Cu posibilitate de reconversie functionala cu autorizare directa in IS.

\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult

\*\*\*\*Cu excepția instalațiilor

Abrevieri: R- Retras

#### 14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

14.1 spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

14.2 curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

14.3 pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

14.4 elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOL, 2018- REV 2023

14.5 terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;

14.6 în cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare; parcajele la sol vor fi împrejmuite cu gard viu;

14.7 În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului Constanta. Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin plantarea unui nou, de talie înaltă.

14.8 La realizarea oricaror obiective de investiții/ construcții pe raza orașului Techirghiol se vor respecta prevederile H CJ nr152/2013 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 Constanta.

14.9 Procentele prevăzute reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/ beneficiar, suprafața de spațiu verde putând fi repartizată pe:

- suprafața teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente
- suprafața fațadelor construcțiilor
- suprafața teraselor/ acoperisului.

14.10 Detinatorii construcțiilor existente vor lua măsuri pentru a asigura suprafețele minime de spații verzi, conform procentelor minime din tabelul următor, respectând prevederile anterioare privind modalitatea de calcul a acestora:

Tip zona funcțională/ construcție	% minim spații verzi
<b>Construcții administrative</b> (sedii de prefectură, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primării, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 50%
<b>Construcții financiar- bancare</b> (sedii de bănci, sedii de societăți de asigurări)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 60%
<b>Construcții comerciale</b> (comert alimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piața agroalimentară, comert alimentar, alimentație publică, servicii, autoservicii)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 50%
<b>Construcții de cult</b> (lacase de cult, mănăstiri, schituri, cimitire)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 40%
<b>Construcții de cultură</b> (expoziții, muzee, biblioteci cluburi, Sali de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, Sali polivalente)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 30%
<b>Construcții de învățământ</b> (grădinițe, școli, licee,	Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

invatamant superior, crese)	30%
<b>Constructii si amenajari sportive</b> (complexe sportive, stadioane, Sali de antrenament pentru diferite sporturi, Sali de competitii sportive, patinoare, poligoane de tir, popicarii)	Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 40%
<b>Constructii de turism</b> (hotel, motel, pensiune, vila, bungalou, cabane, campinguri, sate de vacanta)	Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 50%
<b>Constructii industriale</b>	Spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie in fuctie de tipul acestora 50%
<b>Blocuri de locuinte</b>	Spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire 30%
<b>Constructii de locuinte unifamiliale</b>	Spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire minim 5mp/ locuitor
<b>Constructii de sanatate</b> (spital, centre de asistenta de specialitate, handicapati, recuperare functionale, centre psihiatrice, dispensar si alte untati (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii), crese, leagan de copii)	Aliniamente simple sau duble cu rol de protectie si parcuri organiazte cu o suprafat de minim 15 mp/ persoana

14.11 Documentatiile de urbanism (PUZ, PUD) si Documentatiile tehnice (DTAC+DT) vor mentiona si evidentia in partile crise si piesele desenate suprafetele de spatii verzi, functie de destinatia si functiunea constructiei/ investitiei, dupa cum urmeaza:

- in memoriu se va descrie in mod obligatoriu spatiul verde, mentionand suprafata ocupata, modul de amenajare (gradina, perdea de protectie, gard viu, etc.), tipurile de plante, arbori, arbushti, pomi fructiferi, etc. existente si/ sau propuse, in functie de amplasament, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora;

- in planul de situatie se va prezenta suprafata ocupata de spatii verzi. In plan se va prezenta modul de amenajare al spatiului verde, cu denumirea plantelor, modul de amenajare si amplasare al acestora (perete de protectie verde, gard viu, amenajare gradina unde sa se regaseasca plante care sa acopere cele 4 anotimpuri), inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora;

- pe fatadele constructiilor se vor evidentia in mod obligatoriu, suprafetele de spatii verzi (jardinieri/ pereți verzi) in functie de destinatia constructiei/ investitiei

- se pot amenaja spatii verzi si pe acoperisurile constructiilor, mentionand suprafata ocupata, modul de amenajare si tipurile de plante in functie de destinatia si functiunea constructiei/ investitiei, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora;

Modul de amplasare al plantelor:

- în curtea de fațadă va fi prevăzut obligatoriu spațiu verde;

- distanța dintre arbori/ arbuști și alte elemente va fi:

Element	Arbori	Arbuști
---------	--------	---------



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Min până la axul trunchiului (m)	
Pereți cu ferestre	5,0	1,5
Pereți fără ferestre	2,0	1,5
Garduri	2,0	1,5

- pe laturile expuse preponderent vantului (N/E, S/V) se va realiza un perete de protectie verde, inlocuind a alegere gardul sau dublandu-l spre interior
- in interiorul curtilor se va prevedea o aleta de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri
- pe fatadele cladirilor se pot amplasa jardiniere/ pereți verzi

**14.12. Tipurile de plante propuse pentru amenajarea spatiilor verzi în conformitate cu HCl nr152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbusti, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta sunt detaliate în ANEXA.**

#### 15. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 15.1 toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- 15.2 în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- 15.3 la clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor uzate pe trotuar;
- 15.4 se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- 15.5 noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- 15.6 toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran;
- 15.7 se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- 15.8 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;
- 15.9 în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică, noile imobile vor fi racordate la acest sistem sau vor folosi surse de încălzire regenerabile.
- 15.10 Se interzice orice fel de evacuare de ape uzate neepurate corespunzător în cursurile de apă de suprafață și în apele subterane.
- 15.11 Se interzice orice fel de evacuare de ape uzate eopurate/ neepurate în subteran.
- 15.12 Se interzice orice fel de evacuare de ape uzate sau pluviale în lacul Techirghiol și pe plajele acestuia.

#### 16. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOL, 2018- REV 2023

16.1 Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

16.2 Pentru operațiuni necesitând mai mult de 40 locuri de staționare, cel puțin 60% vor fi realizate în garaj suprateran sau subteran.

16.3 Numărul minim de locuri de parcare<sup>2</sup>:

	<b>Normă locuri parcare</b>
<b>Construcții administrative</b>	Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de 20% pentru vizitatori;  - Atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare destinate autocarelor
<b>Construcții administrative</b> Sedii de partid - sediul central, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. Sedii de birouri	Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de 20% pentru vizitatori;  - Atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare destinate autocarelor
<b>Construcții financiar-bancare</b>	Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de 20% pentru vizitatori;  - Atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare destinate autocarelor  - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public
<b>Construcții comerciale</b>	Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;  Locuri de parcare pentru clienți: minim 1 loc de parcare pentru fiecare 20,0 mp ai suprafeței desfășurate construite;  Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă;

<sup>2</sup> În conformitate cu H.C.L. Techirghiol nr. 63/ 28.04.2022

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

<b>Construcții cu funcțiuni industriale (producție și depozitare), service-auto/ showroom</b>	Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;  Locuri de parcare pentru clienți: minim 1 loc de parcare pentru fiecare 100,00 mp ai suprafeței desfundate construite.
<b>Construcții de cult</b>	numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
<b>Construcții de cultura</b> Săli de expoziție, muzee	Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de vizitatori de câte un loc de parcare la 50,0 mp spațiu de expunere;
<b>Construcții de cultura</b> Biblioteci, Cluburi, Săli de reuniune, Cazinouri, Case de cultura, Centre și complexe culturale, Cinematografe, Teatre dramatice, de comedie, de revistă, opera, operetă, de păpuși, Săli polivalente, Circ	Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de vizitatori de câte un loc la 10 locuri în sală;
<b>Construcții de învățământ</b>	Locuri de parcare pentru cadre didactice, egal cu numărul de săli de curs cu un spor de 20% pentru restul personalului;  Pentru învățământul universitar, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.  - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare
<b>Construcții de sănătate</b> Spital clinic universitar  Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)  Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)  Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice)  Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]  Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții)	Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de 20% pentru vizitatori;  - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public  - Câte un loc de parcare pentru fiecare cabinet medical, cu un spor de 20% pentru vizitatori;

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOL, 2018- REV 2023

<p>independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)</p> <p>Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)</p>	
<p><b>Construcții de sănătate</b></p> <p>Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)</p> <p>Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)</p> <p>Leagăn de copii</p>	<p>Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de 20% pentru vizitatori;</p> <p>- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public</p>
<p><b>Construcții și amenajări sportive.</b></p> <p>Complexuri sportive</p> <p>Săli de antrenament pentru diferite sporturi</p> <p>Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa</p> <p>Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)</p> <p><b>Construcții și amenajări sportive.</b></p> <p>Stadioane</p> <p>Patinoare artificial</p> <p>Poligoane pentru tir</p> <p>Popicării</p>	<p>Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de un loc de parcare la 10 vizitatori;</p> <p>se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.</p>
<p><b>Construcții de agrement</b></p> <p>Locuri de joaca pentru copii</p> <p>Parcuri</p> <p>Scuaruri</p>	<p>Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de un loc de parcare la 10 vizitatori;</p> <p>Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.</p>
<p><b>Construcții de turism</b></p> <p>Hotel *_***** ,</p> <p>Hotel-apartament *_*****,</p> <p>Motel *_**, Vile **_*****,</p> <p>Bungalouri *_***,</p> <p>Cabane categoria *_***,</p> <p>Campinguri *_****,</p> <p>Sate de vacanta **_****</p>	<p>Locuri de parcare pentru 75% din numărul camerelor de cazare cu un spor de 10% pentru angajați;</p>

<b>Construcții de sănătate pentru tratament balnear</b>	Locuri de parcare pentru 75% din numărul camerelor de cazare cu un spor de 20% pentru angajați;
<b>Construcții de locuințe</b>	<p>Locuințe unifamiliale cu lot propriu; minim 1 loc de parcare pentru fiecare 100 mp din suprafața cosntruită desfășurată;</p> <p>Locuri de parcare pentru fiecare apartament din cadrul locuințelor semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun cu un spor de 10% pentru vizitatori;</p> <p>Locuri de parcare pentru fiecare apartament din cadrul locuințelor colective cu acces și lot în comun cu un spor de 10% pentru vizitatori;</p>

În situația în care norma de parcare nu poate fi îndeplinită, se poate amenaja parcare pe terneurile aflate în imediata vecinătate a imobilelor propuse, asupra cărora există un drept real de proprietate, conform Legii 50/ 1991, actualizată cu condiția autorizării acestora odată cu autorizația de bază.

Pentru cosnstrucțiile ce vor avea precăzut spațiu comercial la parter se va asigura un spor de 20% pntu vizitatori;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru clădirile existente, în care se desfășoară activități economice, ce nu pot asigura norma de parcare din prezentul regulament, locurile de parcare se vor asigura, în măsura în care acest lucru este posibil, prin ocuparea locurilor de parcare în parcurile publice din zona adiacentă, u plata taei de parcare public aferentă.

## 17. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

17.1 aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al orașului stațiune balneară și al subzonei istorico – geografice din care face parte.

17.2 Construcțiile noi vor trebui – prin proporții și compoziția fațadei – să evidențieze ritmul parcellarului tradițional și să asigure, prin înălțime, forma și dimensiunile golurilor – o continuitate în peisajul străzii.

17.3 Pentru toate construcțiile, fațadele spre curte, spre stradă și spre vecini, vor fi de aceeași calitate arhitecturală ca și fațada principală chiar și atunci când rezultă un calcan.

17.4 Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

17.5 Volumetria:

- simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- Utilizarea unor volumetrii caracteristic dobrogene: volume simple, cu articulări de corpuri în L sau articulări de colț.
- locuințele pot avea cerdac sau terasă deschisă / portic sau cursivă pe una sau doua dintre fațade, pe întreaga fatada sau pe un fragment al acesteia

#### 17.6 Fațadele:

- arhitectura fațadelor: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- Utilizarea unor elemente arhitecturale caracteristic dobrogene: goluri în registrii dominanți orizontali etc.
- suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.

#### 17.7 Acoperișul:

- Acoperirea va fi în terasă sau învelitori în 4 ape sau 2 ape cu coama paralelă cu strada, cu unghiul sub 30 grade (cu excepția calcanelor). Se interzic lucrane, turnuri. panta acoperișului va fi de maxim 30 grade în funcție de tipul acoperișului (patru ape) și al învelitorii (olane, țiglă ceramică), pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei; se interzic acoperișurile cu: pantă accentuată, rupere / schimbare de pantă – specifice zonelor montane. Sunt permise acoperișurile în terasă.
- Se interzice utilizarea tablei argintii pentru realizarea învelitorilor.
- Culoarea învelitoareii va fi în culori naturale (roșiatic, maro roșcat); este permisă culoarea gri/ antracit.

#### 17.8 Materiale de construcție și finisaje:

- armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- Utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan, țiglă ceramică și/ sau imitație (tablă fălțuită/ învelitoare bituminoasă) etc.
- Utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan etc.
- Utilizarea finisajelor caracteristic dobrogene: alb, gri deschis, bej/ crem deschis etc.
- culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și balustrii din beton sau piatră; se interzic construcțiile cu fațade din lemn, având aspect montan; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.), cu excepția celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru închis, verde;

- Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, maro, albastru, verde etc.) pentru finisajul fațadelor. Dosarul de autorizare va conține codurile RAL propuse pentru finisajul fațadelor.
- finisajele exterioare vor fi în culori pastelate / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți, iar la elementele decorative și la tâmplărie se pot folosi culori specifice zonei: nuanțe de bej, albastru, verde, uneori gri. Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere băițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, țiglă.
- Cromatica va fi cu alb (ab, crem, bej) predominant (70%) și culori în contrast (30% gri, antracit, maro închis- materiale: lemn, piatră, sticlă). Culorile în contrast nu se vor aplica pe tencuiala fațadei.

17.9 în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);

17.10 se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

17.11 se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

17.12 elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.

17.13 în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.

17.14 se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

#### **17.15 Reguli particulare pentru comerț**

- Amenajarea fațadei spațiilor comerciale va respecta caracterul zonei.
- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.
- Se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcției, cu excepția firmelor în consola amplasate pe o porțiune neutră a fațadei și care nu împiedică perceperea fațadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură.

### **18. ÎMPREJMUIRI**

18.1 în cazul fronturilor retrase de la aliniament, împrejmuirea spre stradă va fi joasă, cu înălțimea cuprinsă între de 1,5 m și 1,8m, din care un soclu opac de 0,60 m din zidărie/ piatră, partea superioară fiind transparentă; aceasta poate fi realizată din fier forjat sau plasă metalică/ panouri din fier forjat, panouri metalice cu modele simple sau elemente din lemn ; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;

18.2 stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- 18.3 pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- 18.4 construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- 18.5 finisarea soclului cu piatră aparentă, sau culori alb, gri deschis, crem/ bej deschis armonizate cu finisajul construcției
- 18.6 Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton, inclusiv cele perforate
- 18.7 Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor
- 18.8 se interzic gardurile opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate și tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- 18.9 se impune conservarea împrejmuirilor istorice care s-au păstrat ale imobilelor cu grad mediu și mic de protecție

#### 19. PREVEDERI GENERALE ÎN INTRAVILAN PRIVIND VALORILE PEISAGERE

- 19.1 Se va crește suprafața spațiilor plantate și se vor utiliza specii specifice climei
- 19.2 Se va încuraja ocuparea terenurilor destructurate din intravilanul existent și diminuarea extinderilor intravilanului în acord cu posibilitățile reale de dezvoltare ale stațiunii și capacitatea administrației de a asigura utilitățile necesare
- 19.3 Se va păstra caracterul diferit al celor două zone majore care compun orașul Techirghiol: fosta vatră a cartierului turcesc și stațiunea Techirghiol (ZCP I) prin concentrarea activităților turistice, balneare, de agrement în zona lacului și păstrarea caracterului predominant rezidențial în zona vestică a orașului.
- 19.4 Păstrarea și potențarea aspectului de stațiune balneară; protejarea resursei principale care a generat caracterul localității: lacul Techirghiol; conservarea și restaurarea incintelor sanatoriilor balneare existente, precum și dezvoltarea unor noi astfel de stabilimente de dimensiuni și cu volumetrii similare celor istorice.
- 19.5 Amplificarea activităților reprezentative (turistice, economice, de loisir) în zona Pieței Republicii, în lungul bulevardelor V. Climescu, Ion Țuculescu și Victoriei
- 19.6 Păstrarea Vilei Minerva ca punct de reper (de înălțime, de volum) în silueta orașului dinspre Eforie Nord, prin limitarea înălțimii clădirilor noi
- 19.7 Plantațiile realizate pe străzile descendente către lac vor favoriza vizibilitatea acestuia; capetele de perspectivă către lac nu vor fi obturate de vegetație înaltă
- 19.8 Reabilitarea peisagistică a cursului văii Techirghiol și integrarea elementelor de identitate culturală (fostele cișmele) în amenajarea viitoare a spațiului; se interzice betonul armat în cadrul lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor.
- 19.9 Reabilitarea peisagistică a malurilor lacului Techirghiol (curățare, amenajări de agrement)
- 19.10 Prevederi generale în extravilan privind valorile peisagere:**
- În imobilele situate în teritoriul extravilan este permisă construirea de anexe gospodărești, a împrejmuirilor și a unor construcții minore; realizarea construcțiilor principale pentru locuire sau pentru activități productive este interzisă.



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

---

- Se va amenaja malul lacului pentru loisir: circulații pietonale și nemotorizate care să permită promenada de jur împrejurului lacului și chiar relația cu localitățile învecinate
- Se va respecta legislația privind protecția siturilor arheologice

## II – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

**ZONA CENTRALĂ PROTEJATĂ STAȚIUNEA TECHIRGHIOL (ZCP I)- UTR 1****Intervenții admise în ZCP I.:**

Categoriile generale<sup>3</sup> de intervenții admisibile în ZCP I.:

- intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentele istorice și imobile propuse spre clasare în LMI (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonele construite protejate;
- este interzisă desființarea imobilelor monument istoric și a celor cu grad mare și mediu de protecție;
- punerea în valoare a imobilelor monument istoric, a imobilelor cu grad mare de protecție, a imobilelor identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (grad mediu și grad mic de protecție), prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- este permisă edificarea de volume noi în incinta monumentelor istorice și a imobilelor cu grad mare de protecție numai în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate și amplasament întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP I.;
- asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea ZCP I.;
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.
- elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționale cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind. Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau imobilele cu grad mare de protecție, prin poziționarea elementelor de signalistică.
- este obligatorie elaborarea unui regulament privind publicitatea stradală în Z.C.P. cu respectarea Legii nr. 185/2013, republicată, privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate (delimitarea zonelor de publicitate restrânsă și amplasare a mijloacelor de publicitate):. Firmele luminoase / neluminoase și elemente de publicitate urbană se vor realiza la aceeași cotă și cu aceleași materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distrage atenția de la acestea. Se interzic culorile puternice (roșu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citrin, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Firmele se vor amplasa la aceeași cotă de 2,50m față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.

---

<sup>3</sup> Tipurile de intervenții asupra elementelor componente ale Z.C.P. sunt detaliate în funcție de gradele de protecție rezultate în urma etapei de evaluare a fondului construit și a spațiilor libere / plantate

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- este obligatorie păstrarea utilizării istorice a imobilelor protejate (monumente istorice, grad mare, grad mediu, grad mic de protecție)
- este obligatorie conservarea funcțiunilor istorice ale ZCP I [funcțiuni de tip central specifice unei stațiuni balneoclimaterice]. Noile funcțiuni și activități trebuie să fie compatibile cu caracterul istoric al ZCP I., respectiv cu caracterul clădirilor din interiorul acesteia. Adaptarea acestor zone la viața contemporană, inclusiv în ceea ce privește infrastructura și utilitățile trebuie să țină cont de caracterul istoric al ZCP I.
- locuințe individuale, case de vacanță
- vile turistice de mici dimensiuni
- instituții și servicii: construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto; construcții administrative și birouri; construcții financiar bancare; construcții de cult, cu excepția cimitirelor; construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri; echipamente publice; servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto; construcții învățământ; construcții de sănătate,
- construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,
- construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta,
- activitati productive manufacturiere nepoluante si artizanale in spatii cu suprafata construita mai mică de 50 mp,
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate,
- spatii publice, pietonale, spatii verzi,
- constructii aferente echipamentelor edilitare.
- se admite extinderea vadurilor comerciale și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
- pensiuni turistice

**Funcțiuni existente si mentinute:**

- activitati productive in unitati dispersate,
- spații verzi,
- construcții aferente echipamentelor tehnico – edilitare
- instituții publice și servicii

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

În cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective, parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public: spații comerciale, expoziționale, etc.,

în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente,

se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei centrale, cu condiția ca în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei,

pietele agroalimentare se amplasează la minim 40 metri față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială,

pentru unitățile de alimentare publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu acordul explicit al coproprietarilor/ asociației proprietarilor și cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

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

- Activități productive de mari dimensiuni, (altele decât cele permise),
- Activități agrozootehnice,
- Activități de: sport, agrement, loisir, cultură, în spații de mari dimensiuni și care prin traficul generat sau specificul activității pot perturba funcționarea coerentă a zonei centrale (stadioane, parcuri de agrement, circ, sala polivalentă etc.),
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al orașului
- Service auto, benzinarii, spălătorii auto, vulcanizari,
- Unități comerciale: materiale de construcții, piese auto,
- Depozite de orice natură,
- Zone gospodărie comunală: cimitire,
- Activități de comerț, prestări servicii generale în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al orașului.
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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 apelor meteorice
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****UTR 1 A, UTR 1B, UTR 1C**

este interzisă modificarea parcelarului (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor protejate: monument istoric, și a celor cu grad mare, mediu și mic de protecție, cu excepția situațiilor în care se reîntregește parcela istorică, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC.

- se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens
- în cazul parcelelor existente, se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 250 mp
- se pot accepta modificări ale structurii parcelarului cu următoarele condiții:
  - conservarea elementelor cu valoare culturală (mare, medie, mică) identificate prin Studiul Istoric General și prin studii istorice de fundamentare a documentației de restructurare a parcelarului sau de reparcelare a zonelor destructurate (ex. Valea Techirghiol; insula mărginită de străzile N. Bălcescu, V. Alecsandri, M. Eminescu și Al. Pușkin);
  - conservarea modului istoric de ocupare a parcelei (izolat, cuplat, înșiruit);
  - se admit modificări de parcelar în cazul imobilelor fără grad de protecție, cu condiția de a nu se comasa sau diviza un număr mai mare de 2 parcele, care să schimbe caracterul țesutului istoric. Pentru aceste situații, suprafața minimă a unei parcele nou-create va fi de:

500mp pentru locuințe/ case de vacanță / vile turistice de mici dimensiuni cuplate\*

1000mp pentru locuințe/ case de vacanță/ vile turistice de mici dimensiuni izolate pe lot\*

3000 mp pentru instituții publice și servicii de interes general.

\* S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)

Orice altă operațiune de comasare/alipire/divizare/dezmembrare a unui număr mai mare de 2 parcele se va putea face numai pe baza PUZ ZCP inițiat de Orașul Techirghiol și elaborat pe SIR din care fac parte parcelele.

- este interzisă modificarea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă (preponderent în regim izolat) în cazul imobilelor protejate: monument istoric, imobilelor propuse spre clasarea în LMI și a celor cu grad mediu și mic de protecție
- pentru toate celelalte imobile incluse în UTR 1 A, UTR 1B, UTR 1C amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face în regim izolat și cuplat; constituie excepție UTR 1C unde este permisă amplasarea construcțiilor și în regim înșiruit în zona Pieței Republicii, conform specificului local de zonă

comercială

#### **UTR 1D**

este necesară redefinirea structurii parcelarului prin raportarea la proiectul de sistematizare 1933-1936

- parcelele noi vor avea forme și dimensiuni similare, cu suprafețe minime, după cum urmează:

500mp pentru locuințe/ case de vacanță/ vile turistice de mici dimensiuni\* cuplate (deschidere minimă de 15 m)

1000mp pentru locuințe/ case de vacanță/ vile turistice de mici dimensiuni\* izolate pe lot (deschidere minimă de 20 m)

3000 mp pentru instituții publice și servicii de interes general.

\* S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)

Orice operațiune de comasare/alipire/divizare/dezmembrare a unui număr mai mare de 2 parcele se va putea face numai pe baza PUZ ZCP inițiat de Orașul Techirghiol și elaborat pentru UTR 1D.

- este interzisă modificarea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă (preponderent în regim izolat) în cazul imobilelor protejate: monument istoric, imobilelor propuse spre clasarea în LMI și a celor cu grad mediu și mic de protecție
- pentru toate celelalte imobile incluse în UTR 1D amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face în regim izolat și cuplat;

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

- clădirea principală poate fi amplasată pe aliniament sau retrasă între 2m și 5m de la stradă, conform specificului funcțional și al alinierii străzii; clădirile anexe vor fi subordonate clădirii principale, amplasându-se separat de zona de reprezentare a clădirii principale, mai precis în zona din spate a parcelei
- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei
- se vor conserva spațiile plantate și grădinile specifice incintelor cu funcțiuni de sănătate și turism, precum și a celorlalte tipuri de instituții publice
- 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;

distanța față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,0 m;

banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 5,0 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 de minim 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 de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu 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 5,0 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 toate cazurile 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

balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 2,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală

**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 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;

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de 4,0 m.;

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, camere) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai scunde, dar nu mai puțin de 2,0 m.;



**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile Cap.11 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

- este interzisă modificarea traseului străzilor incluse în ZCP I.
- se poate interveni asupra profilului tramei stradale, cu obligativitatea obținerii avizului Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Constanța. Este necesară rectificarea profilelor care nu sunt constante și a traseelor fără continuitate, urmărind posibilitatea revenirii la propunerile proiectului de sistematizare a orașului Techirghiol, aprobat în anul 1933-1936 (UTR 1D)

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

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

Pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol

- se va menține înălțimea actuală a clădirilor principale. Sunt permise mansardări, acolo unde înălțimea podului permite, în volumul existent, fără a modifica înălțimea clădirii și forma acoperișului.
- este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- în zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare sau în zonele învecinate clădirilor de cult, se impune regula non altius tolendi, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit din vecinătate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
<b>TR 1</b>	<b>ZONA CONSTRUITA PROTEJATA STAȚIUNEA TECHIRGHIOL</b>	
<b>UTR 1A</b>		
<b>Funcțiuni UTR 1A</b>		
locuințe individuale, case de vacanță		H maxim = P+1 (8,0m)
vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+1 (8,0m)
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții administrative și birouri,		H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții financiar bancare,		H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,		H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,		H maxim = P+2* (10,0 m)
instituții, servicii și echipamente publice,		H maxim = P+2* (10,0 m)
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții învățământ,		H maxim = P+2* (10,0 m)

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***
construcții de sănătate,	H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)
construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+2* (10,0 m)
constructii aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
<b>UTR 1B</b>	
<b>Functiuni UTR 1B</b>	
locuinte individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)
vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)
constructii comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții administrative și birouri,	H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții financiar bancare,	H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+2* (10,0 m)
instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+2* (10,0 m)
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții învățământ,	H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții de sănătate,	H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)
construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+2* (10,0 m)
constructii aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
<b>UTR 1C</b>	
<b>Functiuni UTR 1C</b>	
locuinte individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)
vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)
constructii comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții administrative și birouri,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții financiar bancare,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+3* (13,0 m)
instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+3* (13,0 m)
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții învățământ,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții de sănătate,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)
construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici	H maxim = P+3* (13,0 m)

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***
dimensiuni		
constructii aferente echipamentelor edilitare		Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice		H maxim = P+1 (8,0m)
<b>UTR 1D</b>		
<b>Funcțiuni UTR 1D</b>		
locuinte individuale, case de vacanță		H maxim = P+2 (10,0m)
vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+2 (10,0m)
constructii comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,		H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții administrative și birouri,		H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții financiar bancare,		H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,		H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,		H maxim = P+3* (13,0 m)
instituții, servicii și echipamente publice,		H maxim = P+3* (13,0 m)
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,		H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții învățământ,		H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții de sănătate,		H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,		H maxim = P+1 (8,0m)
construcții de turism și agrement, loisir cu excepția bungalou, cabana, camping și sat de vacanță, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+3* (13,0 m)
constructii aferente echipamentelor edilitare		Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice		H maxim = P+2 (10,0m)

\*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

\*\*Cu posibilitate de reconversie functionala cu autorizare directa in IS.

\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult

\*\*\*\*Cu excepția instalațiilor

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- nu se admite modificarea tipologiei clădirilor – în cazul imobilelor protejate: monument istoric și a celor cu grad mare, mediu și mic de protecție.
- principalele tipuri de clădiri din UTR 1A, UTR 1B, UTR 1C, UTR 1D sunt: vile parter sau cu mai multe niveluri specifice stațiunilor balneare, vile parter cu elemente neoromânești, vile în stil modernist, locuințe populare urbane, locuințe colective, sanatorii și ansambluri hoteliere de mari dimensiuni, instituții și servicii publice (primărie, biserică) etc.
- se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor în cazul imobilelor monument istoric, cu grad mare și mediu de protecție. Se impune conservarea

materialelor originare. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare, acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură.

- se păstrează forma și aspectul clădirilor cu grad mic de protecție; se vor conserva materialele originare acolo unde este posibil (lemn, cărămidă, piatră, materiale ceramice etc), în caz contrar se vor înlocui cu unele cu caracteristici identice
- în cazul tuturor imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale / funerare / amenajărilor.
- în cazul clădirilor fără grad de protecție și a clădirilor noi, alegerea formei și aspectului va fi în acord cu funcțiunea acestora
- volumele nou edificate / extinderile construcțiilor existente și supraetajările nu vor obtura vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul cu grad mare de protecție (propus pentru clasarea în LMI);
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară clădirile protejate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.
- construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente în imobile protejate vor pune în valoare construcțiile cu grade de protecție;
- învelitorile din materiale nepotrivite (azbest, carton bituminat, ș.a.) se vor înlocui cu materialele specifice zonei: olane, țiglă ceramică, tablă fâltuită.
- acoperișurile se vor construi în șarpantă (cu două/patru ape) cu pante mici, specifice orașului, sau în terasă.
- la construire se vor folosi tehnici și materiale caracteristice zonei: zidărie de cărămidă sau piatră, fundație de piatră; finisaje - vârueli în culori deschise, tâmplărie din lemn. Anexele și construcțiile/ amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale.
- este posibilă placarea soclurilor și/sau fațadelor cu piatră naturală specifică zonei.
- sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon ș.a.), cu excepția celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru închis, verde.
- finisajele exterioare vor fi în culori pastelate / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți, iar la elementele decorative și la tâmplărie se pot folosi culori specifice zonei: nuanțe de bej, albastru, verde, uneori gri. Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere băițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, țiglă.

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

Se vor respecta prevederile Cap. 15

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

Se vor aplica prevederile Cap. 14, cu următoarele condiționări:

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- în incinta imobilelor monument istoric și a celor cu grad mare de protecție sunt permise amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală / monumentele funerare sau memoriale, anexele și amenajările;
- este obligatorie conservarea și punerea în valoare a spațiilor publice identificate ca valoroase (Piața Republicii, trama stradală proiectată, Faleza, Valea Techirghiol, plantații de aliniament, grădini din incinte publice ș.a.) - marcate în Planșele 3.1. Evaluarea fondului construit din orașul Techirghiol și 4.1. Propuneri, recomandări și Zone Construite Protejate în orașul Techirghiol în Studiul Istoric General);
- intervențiile asupra spațiilor urbane vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea relației directe între zonele istorice construite și cadrul natural, în special relația cu lacul Techirghiol;
- este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, fie plantație de aliniament, fie grupări de vegetație în ansambluri arhitecturale sau grădini / faleză, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate care urmează procedura de avizare reglementată de Ministerul Culturii.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prevederile Cap.18 din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- se impune restaurarea și conservarea împrejmuirilor istorice care s-au păstrat ale imobilelor protejate: monument istoric și a celor cu grad mare, mediu și mic de protecție.
- pentru imobilele fără grade de protecție se va propune formula consacrată în arhitectura tradițională locală: gard cu soclu din piatră / zidărie de cca 60cm înălțime și panouri din fier forjat, panouri metalice cu modele simple sau uluci din lemn; împrejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea cuprinsă între de 1,5 m și 1,8m, transparentă.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
TR 1	ZONA CONSTRUITA PROTEJATA STAȚIUNEA TECHIRGHIOI			
UTR 1A				
Funcțiuni UTR 1A				
locuințe individuale, case de vacanță		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții administrative și birouri,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții financiar bancare,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții de cult, cu excepția		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
cimitirelor,				
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
instituții, servicii și echipamente publice,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții învățământ,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții de sănătate,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
construcții de turism și agrement, loisir cu excepția bungalou, cabana, camping și sat de vacanță, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții aferente echipamentelor edilitare		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
<b>UTR 1B</b>				
<b>Funcțiuni UTR 1B</b>				
locuințe individuale, case de vacanță		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
construcții administrative și birouri,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
construcții financiar bancare,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
instituții, servicii și echipamente publice,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
construcții învățământ,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
construcții de sănătate,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri,		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOL, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
scuaruri,				
construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
construcții aferente echipamentelor edilitare		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
<b>UTR 1C</b>				
<b>Funcțiuni UTR 1C</b>				
locuințe individuale, case de vacanță		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții administrative și birouri,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții financiar bancare,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
instituții, servicii și echipamente publice,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții învățământ,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții de sănătate,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții aferente echipamentelor edilitare		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
<b>UTR 1D</b>				
<b>Funcțiuni UTR 1D</b>				
locuințe individuale, case de vacanță		H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
construcții administrative și birouri,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
construcții financiar bancare,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
instituții, servicii și echipamente publice,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
construcții învățământ,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
construcții de sănătate,		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
construcții de turism și agrement, loisir cu excepția bungalou, cabana, camping și sat de vacanță, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
construcții aferente echipamentelor edilitare		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice		H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9

\*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

\*\*Cu posibilitate de reconversie functională cu autorizare directă în IS.

\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult

\*\*\*\*Cu excepția instalațiilor



**ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (ZCP II)- CIMITIRUL MUSULMAN - UTR 32, UTR G2****Intervenții admise în ZCP II.:**

Categoriile generale<sup>4</sup> de intervenții admisibile în ZCP II.:

- intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare imobilul propus spre clasare în LMI (monumentele funerare, construcțiile și amenajările, plantațiile), cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonele construite protejate;
- în imobilul propus spre clasare (Cimitirul musulman) sunt permise numai activitățile specifice funcțiunii de cult; este interzisă schimbarea funcțiunii istorice; se admit funcțiuni de tip cultural în proporție de maximum 10% din suprafața imobilului
- este interzisă desființarea elementelor componente ale imobilului cu grad mare de protecție (monumentele funerare, construcțiile și amenajările, plantațiile);
- punerea în valoare a imobilului cu grad mare de protecție prin protejarea imaginii cimitirului și prin reglementarea construirii în zona de protecție
- este permisă edificarea de volume noi în incinta cimitirului musulman numai în condițiile prevăzute de legislație și justificată printr-un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate, gabarit și amplasament întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii îmbunătățirea imaginii fondului construit al ZCP II.;
- asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea ZCP II.:
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.
- este obligatorie elaborarea unui regulament privind publicitatea stradală în Z.C.P. cu respectarea Legii nr. 185/2013, republicată, privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate (delimitarea zonelor de publicitate restrânsă și amplasare a mijloacelor de publicitate)

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- **G2- Se va conserva funcțiunea istorică a cimitirului musulman.**
- locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);

<sup>4</sup> Tipurile de intervenții asupra elementelor componente ale Z.C.P. vor fi clasificate diferit: imobilul propus pentru clasare în LMI și imobilele amplasate în zona sa de protecție

- clădiri destinate comerțului/ serviciilor, activități economice de producție și depozitare cu regim mic de înălțime
- scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- lacasuri de cult
- constructii aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

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

in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlate cladiri existente;

se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; in acest caz, se vor dezvoltarea unor functiuni publice/echipamente publice;

pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala;

pentru unitatile de alimentatie publică se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/sau colective) numai cu acordul explicit al coproprietarilor/ asociației proprietarilor și cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100,00 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 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

pensiuni destinate practicării microturismului;

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

- 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;
- activități economice de mari dimensiuni
- activități poluante
- activitati agrozootehnice;
- service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari;
- unitati comerciale: materiale de constructii;
- depozite de orice natura;

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

se va păstra modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă, în regim izolat sau cuplat, construirea în regim înșiruit, nefiind specifică ZCP II.

#### **UTR G2**

- este interzisă modificarea parcelei cimitirului musulman – imobil cu grad mare de protecție
- se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 100mp

#### **UTR 32**

- în cazul parcelelor existente, se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 250 mp
- se admit modificări de parcelar în cazul imobilelor fără grad de protecție, cu condiția de a nu se comasa sau diviza un număr mai mare de 2 parcele, care să schimbe caracterul țesutului istoric. Pentru aceste situații, suprafața minimă a unei parcele nou-create va fi de:
  - 500 mp pentru locuințe/ case de vacanță/ vile turistice de mici dimensiuni izolate pe lot<sup>5\*</sup>;
  - 2000 mp pentru activități economice.

Orice altă operațiune de comasare/alipire/divizare/dezmembrare a unui număr mai mare de 2 parcele se va putea face numai pe baza PUZ ZCP inițiat de Orașul Techirghiol și elaborat pe SIR din

---

<sup>5</sup> \* S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță); S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)

care fac parte parcelele.

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)

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

- clădirea principală poate fi amplasată cu o retragere între 3m sau 5m de la aliniament, conform specificului funcțional și al alinierii străzii; clădirile anexe vor fi subordonate clădirii principale, amplasându-se separat de zona de reprezentare a clădirii principale, mai precis în zona din spate a parcelei
- se vor conserva spațiile plantate și grădinile locuințelor

#### **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;

distanța față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,0 m;

banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 5,0 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 de minim 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 de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu 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 5,0 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 toate cazurile 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

balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 2,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală

#### **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 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;

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișe a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de 6,0 m.;

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependențe (casa scării, WC, băi, camere) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai scunde, dar nu mai puțin de 2,0 m.;

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

Se vor respecta prevederile Cap.11, cu următoarele condiționări:

##### **UTR 32, UTR G2**

sunt posibile intervențiile supra tramei stradale cu condiția păstrării nealterate a incintei imobilului cu grad mare de protecție – cimitirul musulman și cu obligativitatea obținerii avizului Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Constanța.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

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

este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. *Regimul de înălțime predominant* reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.

- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit din vecinătate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.

- Pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***
<b>G2- Se va conserva funcțiunea istorică a cimitirului musulman.</b>	H maxim = P (5,0m)
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica),	H maxim = P+1 (8,0m)

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***
sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior); hotel, pensiune turistică	
clădiri destinate comerțului/ serviciilor, activități economice de producție și depozitare cu regim mic de înălțime;	H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult	H maxim = P+1 (8,0m)
construcții aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1 (8,0m)

\*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

\*\*Cu posibilitate de reconversie functionala cu autorizare directa in IS.

\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult

\*\*\*\*Cu excepția instalațiilor

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Cap.17 dn prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- în cazul clădirilor fără grad de protecție și a clădirilor noi, alegerea formei și aspectului va fi în acord cu funcțiunea acestora
- clădirile noi vor fi amplasate cu latura scurtă către stradă;
- acoperișurile se vor construi în șarpantă (patru ape sau două ape – activități economice) cu pante mici, specifice orașului, sau în terasă; învelitorile din materiale nepotrivite (azbest, carton bituminat, ș.a.) se vor înlocui cu materialele specifice zonei: olane, țiglă ceramică, tablă fălțuită.
- la construire se vor folosi tehnici și materiale caracteristice zonei: zidărie de cărămidă sau piatră, fundație de piatră; finisaje - văruieli în culori deschise, tâmplărie din lemn. Anexele și construcțiile/ amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale.
- este posibilă placarea soclurilor și/sau fațadelor cu piatră naturală specifică zonei.
- sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra, cu materiale ceramice sau materiale metalice reflectorizante a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon ș.a.), cu excepția celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru închis, verde.
- finisajele exterioare vor fi în culori deschise / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți, iar la elementele decorative și la tâmplărie se pot folosi culori specifice zonei: nuanțe de bej, albastru, verde, uneori gri. Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere băițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, țiglă.

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Se vor aplica prevederile Cap.15.

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

Se vor aplica prevederile cap. 14, cu următoarele condiționări:

**G2**

- sunt interzise culturile agricole pe parcela istorică a cimitirului musulman
- în incinta cimitirului musulman, imobil cu grad mare de protecție, se impun amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare monumentele funerare și împrejmuirea, acțiune care trebuie să facă obiectul unui proiect dedicat;
- este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, plantație de aliniament, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate care urmează procedura de avizare reglementată de Ministerul Culturii.

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Se vor aplica prevederile Cap.18 din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

**G2**

- se impune restaurarea și conservarea împrejmuirii istorice a cimitirului musulman – imobil cu grad mare de protecție.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)****ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
<b>G2- Se va conserva funcțiunea istorică a cimitirului musulman.</b>		H maxim = P (5,0m)	POT maxim = 0.1%	CUT maxim = 0.01
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 35%	CUT maxim = 0.7
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior); hotel, pensiune turistică		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	clădiri destinate comerțului/ serviciilor, activități economice de producție și depozitare cu regim mic de înălțime;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 35%	CUT maxim = 0.7
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	lacasuri de cult	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6

\*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

\*\*Cu posibilitate de reconversie funcțională cu autorizare directă în IS.

\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult

\*\*\*\*Cu excepția instalațiilor



**POL URBAN SECUNDAR- ZONĂ MIXTĂ DE DEZVOLTARE - UTR 6, UTR 25****UTR 6 A, UTR 6B, UTR 25**

Pentru terenurile reglementate prin documentații de urbanism (PUZ) aprobate și în vigoare la data începerii PUG, se vor respecta prevederile stabilite de acestea.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE****UTR 6A**

- locuințe individuale
- vile turistice și pensiuni turistice
- sanatorii, centre de recuperare de mari dimensiuni
- constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii
- constructii administrative si birouri
- constructii financiar bancare
- constructii de cult, cu exceptia cimitirelor
- institutii, servicii si echipamente publice
- constructii invatamant
- constructii de sanatate
- constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate
- spatii publice, pietonale, spatii verzi
- constructii aferente echipamentelor edilitare
- dotări sportive și de agrement
- dotări turistice și de agrement

**UTR 6B**

- locuinte individuale si colective mici
- constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii
- constructii administrative si birouri
- constructii financiar bancare
- constructii de cult, cu exceptia cimitirelor
- institutii, servicii si echipamente publice

- servicii generale, cu excepția atelierelor poluante
- construcții învățământ
- construcții de sănătate
- construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri
- parcaje publice subterane, supraterane și multietajate
- spații publice, pietonale, spații verzi
- construcții aferente echipamentelor edilitare
- dotări sportive și de agrement
- dotări turistice și de agrement, inclusiv unități de cazare cu excepția bungalow-uri, sat de vacanță, camping
- vile și pensiuni turistice

**Funcțiuni existente și menținute:**

- activități productive în unități dispersate
- spații verzi
- construcții aferente echipamentelor tehnico - edilitare

**UTR 25 A**

- locuințe individuale

**UTR 25B**

- Servicii turistice
- Pensiuni de minim 3 margarete
- Alimentație publică
- Unități de cazare

**UTR 25C**

- Clădiri cult, cu excepția cimitirelor

**UTR 25D**

- Spații comerciale și alimentație publică

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**UTR 6, UTR 25**

În cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente,

se mențin funcțiunile existente cu condiția ca în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei mixte,

pietele agroalimentare se amplasează la minim 40 metri fața de cladiri având alte funcțiuni decăt cea comercială,

pentru unitatile de alimentatie publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu acordul explicit al coproprietarilor/ asociației proprietarilor și cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;

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

#### **UTR 6A**

- Sunt interzise activitățile comerciale (terțiare) cu caracter extraurban cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 600 mp: Supermagazin (supermarket, hipermarket); Mall, Centru comercial; Piață de vechituri, obor; Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale; Comerț engros; Showroom auto, moto, alte produse; Spații pentru târguri și expoziții; Autoservice, spălătorie auto; Stație de combustibili; Servicii, alimentație publică; Centru de cercetare și formare profesională; Incubator de afaceri; Sediul de birouri; Sediul de firmă sau companie; Parc de activități

#### **UTR 6, UTR 25**

- Activități productive de mari dimensiuni, (altele decăt cele permise),
- Activități agrozootehnice,
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al orașului
- Service auto, benzinarii, spălătorii auto, vulcanizari,
- Unitati comerciale: materiale de construcții, piese auto,
- Depozite de orice natură,
- Zone gospodarie comunală: cimitire,
- Activități de comerț, prestări servicii generale în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al orașului.
- activități care utilizează pentru depozitare și productie terenul vizibil din circulațiile publice sau din institutiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

#### UTR 6A, UTR 6B

- Suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale este de 500 mp.
- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

#### UTR 25C, UTR 25D

Suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;

Front minim la stradă de 8,0 m pentru construcții înșiruite, 10,0 m construcții cuplate și 12,0 m construcții izolate.

În zonele în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parcellarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuințe individuale.

O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele) ;

Nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol ;

Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire) ;

Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, consiliul local al orașului, poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament ;

**UTR 25A** minim 300,0 mp

**UTR 25B** minim 750,0 mp, front minim la stradă 25,0 m

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

#### UTR 6 A, UTR 25

- clădirile de locuit se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau înșiruit
- clădirile se vor amplasa cu o retragere de minim 5,00 m

**UTR 6B**

- clădirile de locuit se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau înșiruit,
- clădirile se vor amplasa cu o retragere de minim 6,00 m
- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 6m de la aliniamentul parcelei

**UTR 25**

- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei

**UTR 25C, UTR 25D**

- Construcțiilor vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai are distanță de stradă;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzi construcțiile anexă de orice fel.

**UTR 25A, UTR 25B**

Construcțiilor vor fi retrase de la aliniament cu minim 4,0 m

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

**UTR 6, UTR 25A**

se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;

distanța față de limita posterioara a parcelei va fi de minim 5,0 m;

banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 5,0 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 de minim 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 de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu 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 5,0 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 toate cazurile 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

balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuiesc retrase cu 2,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală

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

##### **UTR 6, UTR 25A**

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 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;

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de 6,0 m.;

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, camere) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai scunde, dar nu mai puțin de 2,0 m.;

Pentru loturile cu suprafața mai mare de 500 mp., amplasarea a mai mult de 2 construcții pe aceeași parcelă, se va face numai în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii.

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

Se vor respecta prevederile Cap.11, cu următoarele condiționări:

##### **UTR 6 A**

se păstrează trama stradală regulată, cu străzi drepte și paralele, pe cele două direcții NV-SE și E-V, proiectată în planul de sistematizare 1933-1936

##### **UTR 6B, UTR 25**

trama stradală propusă trebuie să se racordeze la trama stradală a țesutului existent cu care se învecinează și să asigure continuitatea traseelor și a profilelor

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
UTR 6	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism	
Funcțiuni UTR 6A		
locuințe individuale		<b>Imobile valoroase neclasate</b> H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);
vile turistice și pensiuni turistice		<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);
sanatorii, centre de recuperare de mari dimensiuni		<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);
constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii		<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);
constructii administrative si birouri		<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);
constructii financiar bancare		<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);
constructii de cult, cu exceptia cimitirelor		H maxim = P+1(8,0m);
institutii, servicii si echipamente publice		<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);
constructii invatamant		<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: H maxim = P+1 (8,0m);

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOL, 2018- REV 2023

	<b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);
constructii de sanatate	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituii și servicii: H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);
constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri	H maxim = P+1(8,0m);
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate	H maxim = P+1(8,0m);
spatii publice, pietonale, spatii verzi	H maxim = P+1(8,0m);
constructii aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice
dotări sportive și de agrement	H maxim = P+1(8,0m);
<b>Funcțiuni UTR 6B</b>	
locuinte individuale si colective mici	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);
Vile turistice și pensiuni turistice	H maxim = P+1(8,0m);
constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);
constructii administrative si birouri	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);
constructii financiar bancare	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);
constructii de cult, cu exceptia cimitirelor	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);
instituti, servicii si echipamente publice	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);
servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);
constructii invatamant	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);
constructii de sanatate	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);
constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri	H maxim = P+1(8,0m);
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate	H maxim = P+1(8,0m);
spatii publice, pietonale, spatii verzi	H maxim = P+1(8,0m);
constructii aferente echipamentelor edilitare	H maxim = P+1(8,0m);
dotări sportive și de agrement	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);
dotări turistice și de agrement,inclusiv unități de cazare cu excepția bungalow-uri, sat de vacanță, camping	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Vile și pensiuni turistice		P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);
<b>UTR 25A</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>	
<b>UTR 25B</b>	<b>Servicii turistice</b>	
Servicii turistice		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>
Pensiuni de minim 3 margarete		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>
Alimentație publică		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>
Unități de cazare		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>
<b>UTR 25C</b>	<b>Clădiri cult</b>	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>
<b>UTR 25D</b>	<b>Spații comerciale și alimentație publică</b>	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>

\*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

\*\*Cu posibilitate de reconversie functionala cu autorizare directa in IS.

\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult

\*\*\*\*Cu excepția instalațiilor

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

Se vor respecta prevederile Cap.17 din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

##### **UTR 6 A, UTR 6B, UTR 25**

- aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al orașului stațiune balneară și al subzonei istorico – geografice din care face parte.
- locuințele pot avea cerdac sau terasă deschisă / portic sau cursivă pe una sau doua dintre fațade, pe întreaga fatada sau pe un fragment al acesteia
- panta acoperișului va fi de maxim 30 grade în funcție de tipul acoperișului (patru ape) și al învelitorii (olane, țiglă ceramică), pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei; se interzic acoperișurile cu: pantă accentuată, rupere / schimbare de pantă – specifice zonelor montane. Sunt permise acoperișurile în terasă.
- suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.
- sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și balustrii din beton sau piatră; se interzic construcțiile cu fațade din lemn, având aspect montan; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.), cu excepția celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru închis, verde;
- finisajele exterioare vor fi în culori pastelate / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți, iar la elementele decorative și la tâmplărie se pot folosi culori specifice zonei: nuanțe de bej, albastru, verde, uneori gri. Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite –

olane, țiglă.

- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

**Construcțiile publice și construcțiile sacre**

- se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare.
- edificiile religioase din Dobrogea trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.
- pentru realizarea unor edificiile religioase noi se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră,), culorile proprii materialelor sau culori naturale (tencuieli de var stins). Se va încuraja arhitectura de zid, cu caracter de permanență și se va îngădui păstrarea tradiției turelor de tablă zincată. Se poate explora potențialul arhitecturii de lemn, dar va fi evitată arhitectura, mult prea efemeră, din pământ nears.
- edificiile de cult vor avea o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiul public cel mai frecventat al localității - și o siluetă de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localităților respective.

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Se vor aplica prevederile Cap.15.

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

Se vor aplica prevederile cap. 14, cu următoarele condiționări:

**UTR 6A**

- este obligatorie conservarea și punerea în valoare a spațiilor publice identificate ca valoroase (Bd. Victoriei) - marcate în Planșele 3.1. Evaluarea fondului construit din orașul Techirghiol și 4.1. Propuneri, recomandări și Zone Construite Protejate în orașul Techirghiol);
- intervențiile asupra spațiilor urbane vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea relației directe între zonele istorice construite și cadrul natural, în special relația cu lacul Techirghiol;
- este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, fie plantație de aliniament, fie grupări de vegetație în ansambluri arhitecturale sau grădini, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate care urmează procedura de avizare reglementată de Ministerul Culturii.

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Se vor aplica prevederile Cap.18 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

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

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
<b>UTR 6</b>	<b>Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism</b>			
<b>Funcțiuni UTR 6A</b>				
locuințe individuale		<b>Imobile valoroase neclasate</b> - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
vile turistice și pensiuni turistice		<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
sanatorii, centre de recuperare de mari dimensiuni		<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii		<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
constructii administrative si birouri		<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
constructii financiar bancare		<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
constructii de cult, cu exceptia cimitirelor		H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
institutii, servicii si echipamente publice		<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
constructii invatamant		<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii:	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii:	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii:

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	- H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	- POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	- CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
constructii de sanatate	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1(8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
spatii publice, pietonale, spatii verzi	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.2
constructii aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
dotări sportive și de agrement	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
<b>Funcțiuni UTR 6B</b>			
locuinte individuale si colective mici	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Vile turistice și pensiuni turistice	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
constructii administrative si birouri	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
constructii financiar bancare	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
constructii de cult, cu exceptia cimitirelor	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
instituti, servicii si echipamente publice	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
constructii invatamant	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
constructii de sanatate	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

spatii publice, pietonale, spatii verzi	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
constructii aferente echipamentelor edilitare	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
dotări sportive și de agrement	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
dotări turistice și de agrement, inclusiv unități de cazare cu excepția bungalow-uri, sat de vacanță, camping	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Vile și pensiuni turistice	P+3 (13,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 2,5 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
<b>UTR 25A</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>		
<b>UTR 25B</b>	<b>Servicii turistice</b>		
Servicii turistice	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	40%	1,2
Pensiuni de minim 3 margarete	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	40%	1,2
Alimentație publică	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	40%	1,2
Unități de cazare	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	40%	1,2
<b>UTR 25C</b>	<b>Clădiri cult</b>	<b>50%</b>	<b>1,5</b>
<b>UTR 25D</b>	<b>Spații comerciale și alimentație publică</b>	<b>50%</b>	<b>0,6</b>

**Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului - agrementului):**

- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

**Pentru functiunile existente: activitati productive in unitati dispersate, activitati agrozootehnice, zona constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare, terenuri cu destinatie speciala (cu exceptia constructiilor si instalatiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice in vigoare:**

- POT maxim 50% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- CUT maxim 1,5

**ZONE ACTIVITATI PRODUCTIVE- UTR 2A, UTR 12, UTR 20, UTR 31****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (proces industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza P.U.D.

**UTR 2A cuprinde fosta Gară, imobil identificat ca valoare de patrimoniu local neclasat, cu valoare mică.**

**UTR 2A (fosta Gară)- Intervenții admise:**

- este interzisă desființarea imobilelor grad mediu de protecție;
- punerea în valoare a imobilelor identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (grad mediu și grad mic de protecție), prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Activități productive și de depozitare;
- construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;
- construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;

- servicii conexe activitatilor productive;
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;
- constructii aferente echipamentelor edilitare;
- activitati transporturi: gara, autogara;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție.

**Funcțiuni existente si mentinute:**

- echipamente si servicii publice;
- comert, servicii;
- locuinte individuale;
- spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare;
- gospodarie comunală.

**UTR 2 A-** este obligatorie păstrarea utilizării istorice a imobilelor protejate (grad mediu, grad mic de protecție)

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

este permisă localizarea activitatilor agrozootehnice numai dacă nu necesită zone de protecție sanitara care să incomodeze desfășurarea activitatilor adiacente;

sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înierbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație;

zonele de protecție necesare se vor asigura în interiorul amplasamentelor

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

pentru activitățile productive manufacturiere și meșteșugărești, se consideră construibile parcelele cu minim 1000,0 mp (latura la stradă a parcelei minim 15,0 m);

pentru activitățile productive noi, se consideră construibile parcelele cu minim 3000,0 mp (latura la stradă a parcelei minim 30,0 m).

**UTR 2A**

– este interzisă divizarea parcelelor în loturi mici cu acces dintr-o singură circulație de tip fundătură sau servitute de trecere, fiind specifică ocuparea perimetrală a insulelor urbane cu păstrarea liberă a zonei de grădini a parcelelor.

**UTR 2A- fosta Gară**

este interzisă modificarea parcelarului (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor protejate: cu grad mediu și mic de protecție, cu excepția situațiilor în care se reîntregește parcela istorică, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC.

se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens

în cazul parcelelor existente, se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 250 mp

se pot accepta modificări ale structurii parcelarului cu următoarele condiții: conservarea modului istoric de ocupare a parcelei (izolat, cuplat);

este interzisă modificarea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă (preponderent în regim izolat) în cazul imobilelor protejate: cu grad mediu și mic de protecție

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

retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, vor fi obligatoriu mai mari de **5,00** metri pe străzi de categoria a III-a și mai mari de **10,0** metri pe străzi de categoria I-a și a II-a;

în cazul unor noi intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente vor fi de minim 5,00 metri.

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**

clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) numai cu acordul proprietarului vecin;

în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5.00** metri;

în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;



se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **2.00 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu condiția accesului utilajelor de stingere a incendiilor, min 2,0 m.

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

**distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe;**

distanța de mai sus se poate reduce la jumătate 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;

în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

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

Se vor respecta prevederile Cap.11, cu următoarele condiționări:

UTR 2 A- – trama stradală va urmări preluarea traseelor și a profilelor stradale din proiectul de sistematizare 1933-1936

UTR 12, UTR 20, UTR 31- – trama stradală propusă trebuie să se racordeze la trama stradală a țesutului existent cu care se învecinează și să asigure continuitatea traseelor și a profilelor

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

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

**Pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol**

##### **UTR 2A- fosta Gară**

se va menține înălțimea actuală a clădirilor principale. Sunt permise mansardări, acolo unde înălțimea podului permite, în volumul existent, fără a modifica înălțimea clădirii și forma acoperișului.

este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.

se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit din vecinătate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
<b>UTR 2A Zonă activități productive și servicii</b>	
<b>Funcțiuni UTR 2A</b>	
Activități productive și de depozitare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul	H maxim = P+1**** (8,0 m)

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

<b>Tip UTR</b>	<b>RH maxim (la cornișă/ atic)***</b>
zonelor de activitati productive;	
servicii conexe activitatilor productive;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
activitati transporturi: gara, autogara;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
stații de întreținere și reparații auto;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
stații de benzină;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
comerț, alimentație publică și servicii;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
<b>UTR 12    Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii</b>	<b>P+1**** (8,0 m)</b>
<b>Funcțiuni UTR 12</b>	
Activitati productive si de depozitare;	P+1**** (8,0 m)
constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare;	P+1**** (8,0 m)
constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;	P+1**** (8,0 m)
servicii conexe activitatilor productive;	P+1**** (8,0 m)
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	P+1**** (8,0 m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)
activitati transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)
stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)
stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)
comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)
locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)
<b>UTR 20    Zonă activități productive și depozitare</b>	
<b>Funcțiuni UTR 20</b>	
Activitati productive si de depozitare;	P+1**** (8,0 m)
constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare;	P+1**** (8,0 m)
constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;	P+1**** (8,0 m)
servicii conexe activitatilor productive;	P+1**** (8,0 m)
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	P+1**** (8,0 m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)
activitati transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)
stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)
stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)
comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)
locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)
<b>UTR 31    Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2</b>	
<b>Funcțiuni UTR 31</b>	
Activitati productive si de depozitare;	P+1**** (8,0 m)
constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare;	P+1**** (8,0 m)
constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;	P+1**** (8,0 m)
servicii conexe activitatilor productive;	P+1**** (8,0 m)

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	P+1**** (8,0 m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)
activitati transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)
stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)
stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)
comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)
locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)

\*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

\*\*Cu posibilitate de reconversie functionala cu autorizare directa in IS.

\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult

\*\*\*\*Cu excepția instalațiilor

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Cap.17 din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

##### UTR 2 A- fosta Gară

se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor în cazul imobilelor grad mediu de protecție. Se impune conservarea materialelor originare. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare, acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură.

se vor păstra forma și aspectul clădirilor cu grad mic de protecție; se vor conserva materialele originare acolo unde este posibil (lemn, cărămidă, piatră, materiale ceramice etc), în caz contrar se vor înlocui cu unele cu caracteristici identice

în cazul imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale / funerare / amenajărilor.

volumele nou edificate / extinderile construcțiilor existente și supraetajările nu vor obtura vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul cu grad mare de protecție (propus pentru clasarea în LMI);

se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară clădirile protejate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.

construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente în imobile protejate vor pune în valoare construcțiile cu grade de protecție;

învelitorile din materiale nepotrivite (azbest, carton bituminat, ș.a.) se vor înlocui cu materialele specifice zonei: olane, țiglă ceramică, tablă fălțuită.

acoperișurile se vor construi în șarpantă (cu două/patru ape) cu pante mici, specifice orașului, sau în terasă.

la construire se vor folosi tehnici și materiale caracteristice zonei: zidărie de cărămidă sau piatră, fundație de piatră; finisaje - vârueli în culori deschise, tâmplărie din lemn. Anexele și construcțiile/ amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale.

este posibilă placarea soclurilor și/sau fațadelor cu piatră naturală specifică zonei.

sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.), cu excepția celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru închis, verde.

finisajele exterioare vor fi în culori pastelate / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți, iar la elementele decorative și la tâmplărie se pot folosi culori specifice zonei: nuanțe de bej, albastru, verde, uneori gri. Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, țiglă.

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

Se vor aplica prevederile Cap.15.

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

Se vor aplica prevederile cap. 14, cu următoarele condiționări:

##### **UTR 2 A- fosta Gară**

este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, fie plantație de aliniament, fie grupări de vegetație în ansambluri arhitecturale sau grădini, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Se vor aplica prevederile Cap.18 din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

##### **UTR 2 A- fosta Gară**

se impune restaurarea și conservarea împrejmuirilor istorice care s-au păstrat ale imobilelor protejate: cu grad mediu și mic de protecție

În cazul în care se impune înlocuirea, se va aplica formula consacrată în arhitectura tradițională locală: gard cu soclu din piatră / zidărie de cca 60cm înălțime și panouri din fier forjat, panouri metalice cu modele simple sau uluci din lemn; împrejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea cuprinsă între de 1,5 m și 1,8m, transparentă.

se interzic gardurile opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate și tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
<b>UTR 2A Zonă activități productive și servicii</b>				
<b>Funcțiuni UTR 2A</b>				
Activități productive și de depozitare;		H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;		H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;		H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
servicii conexe activităților productive;		H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;		H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
construcții aferente echipamentelor edilitare;		H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
activități transporturi: gara, autogara;		H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
stații de întreținere și reparații auto;		H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
stații de benzină;		H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
comerț, alimentație publică și servicii;		H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;		H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
<b>UTR 12</b>	<b>Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii</b>	<b>P+1**** (8,0 m)</b>	<b>50%</b>	<b>1,0</b>
<b>Funcțiuni UTR 12</b>				
Activități productive și de depozitare;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
servicii conexe activităților productive;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
construcții aferente echipamentelor edilitare;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
activități transporturi: gara, autogara;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
stații de întreținere și reparații auto;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
stații de benzină;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
comerț, alimentație publică și servicii;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
locuințe de serviciu pentru personalul		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	care asigură permanența sau securitatea unităților;			
<b>UTR 20</b>	<b>Zonă activități productive și depozitare</b>			
<b>Funcțiuni UTR 20</b>				
	Activități productive și de depozitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	construcții administrative și birouri, aferele activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	servicii conexe activităților productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	parcage publice subterane, suprațere și multietajate;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	activități transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
<b>UTR 31</b>	<b>Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2</b>			
<b>Funcțiuni UTR 31</b>				
	Activități productive și de depozitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	construcții administrative și birouri, aferele activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	servicii conexe activităților productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	parcage publice subterane, suprațere și multietajate;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	activități transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0

**Pentru spatii verzi**

- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

**Pentru functiunile existente: comert, servicii, zona constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare, (cu exceptia constructiilor si instalatiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice in vigoare:**

- POT maxim 50%
- CUT maxim 1,0

**In cazul locuintelor individuale:**

- POT maxim 40%
- CUT maxim 0,8

**ZONE LOCUINȚE INDIVIDUALE - UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 13, UTR 14, UTR 15, UTR 16, UTR 17, UTR 18, UTR 19, UTR 21, UTR 22, UTR 23, UTR 24, UTR 25A, UTR 26 A, UTR 26 D, UTR 27, UTR 29, UTR 30**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban, diferențiate din următoarele puncte de vedere:

##### **(a) funcțional**

caracterul locuințelor: individuale, colective mici;

caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, servicii turistice;

##### **(b) morfologic:**

tipul parcelarului: rezultat din evoluția localității în timp, spontan; aparut în urma unor planuri de sistematizare; creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);

configurația în raport cu spațiul stradal: diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe); atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon) ;

volumetria: regim de construire discontinuu, înălțime mică (P, P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă.

spațiul liber: continuu sau discontinuu.

##### **(c) vechime**: locuințe vechi și locuințe noi;

**(d) calitatea construcției**: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor;

Prevederile prezentului regulament susțin evoluția orașului, prin:

- menținerea zonelor bine constituie cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – parcelare/ reparcelare.
- În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare ale cladirii, amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia in baza P.U.D.

#### **UTR 7A, UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B- IMOBILE IDENTIFICATE CA VALORI DE PATRIMONIU LOCAL NECLASAT, NEINCLUSE ÎN ZCP**

- Autorizarea lucrărilor de construire și/sau desființare asupra construcțiilor cu valoare locală de patrimoniu construit cu grad mediu și mic de protecție și pe parcelele pe care sunt amplasate acestea se



va face pe baza prevederilor RLU înscrise în certificatul de urbanism.

- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii istorico-arhitecturale și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii)
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.
- **este obligatorie păstrarea utilizării istorice a imobilelor protejate (grad mediu, grad mic de protecție)**

#### **Intervenții admise:**

- este interzisă desființarea imobilelor grad mediu de protecție;
- punerea în valoare a imobilelor identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (grad mediu și grad mic de protecție), prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.

#### **UTR 3,4,8,9,13A,13B, 14A,15,16,17,18,19,21,22,23,26 A, 26 D,27,29, 30B**

Pentru terenurile reglementate prin documentații de urbanism, respectiv pentru UTR 15, UTR 25 (inclusiv 25A, 25B, 25C, 25D), UTR 26 (inclusiv 25A, 25B, 25C, 25D), UTR 30 (inclusiv 30A), pentru care exista (PUZ-uri aprobate și în vigoare la data începerii PUG, se vor respecta prevederile stabilite de acestea.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.
- Vile și pensiuni turistice
- Sanatorii/ centre de recuperare
- Instituții și servicii (biserici, liceu, geamie etc.)

#### **Funcțiuni existente și menținute:**

- Piața agroalimentară (OBOR)
- activitati agrozootehnice;
- activitati productive in unitati dispersate;
- spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare;
- terenuri cu destinatie speciala;
- institutii si servicii publice;
- comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)

#### **UTR 26A**

- locuințe individuale
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);
- scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;
- parcaje publice suprateerane multietajate, subterane;
- lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;
- constructii aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

#### **UTR26D**

- Complex sportiv
- Clădiri cu funcțiuni educativ- recreative
- Spații verzi amenajate cu dotări de agrement
- Complex sportiv
- scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;
- parcaje publice suprateerane multietajate, subterane;
- lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;
- constructii aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlate cladiri existente;

se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; in acest caz, se vor dezvolta unele functiuni publice/echipamente publice;

pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala;

pentru unitatile de alimentatie publică se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/sau colective) numai cu acordul explicit al coproprietarilor/ asociației proprietarilor și cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

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

- 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;
- activități agrozootehnice;
- service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari;
- unitati comerciale: materiale de constructii;
- depozite de orice natura;
- zone gospodarie comunale: cimitire;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;

### **UTR 7A, UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B, UTR 2B**

- Sunt interzise activitățile comerciale (terțiare) cu caracter extraurban cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 600 mp: Supermagazin (supermarket, hipermarket); Mall, Centru comercial; Piață de vechituri, obor; Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale; Comerț engros; Showroom auto, moto, alte produse; Spații pentru târguri și expoziții; Autoservice, spălătorie auto; Stație de combustibili; Servicii, alimentație publică; Centru de cercetare și formare profesională; Incubator de afaceri; Sediul de birouri; Sediul de firmă sau companie; Parc de activități

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Pentru parcele noi, suprafața minimă a parcelei pentru locuințe individuale este de 500,0 mp.

**UTR 7A, UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B - IMOBILE IDENTIFICATE CA VALORI DE PATRIMONIUL LOCAL NECLASAT, NEINCLUSE ÎN ZCP**

- este interzisă modificarea parcellarului (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor protejate: cu grad mediu și mic de protecție, cu excepția situațiilor în care se reîntregește parcela istorică, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC.
- se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens
- în cazul parcelelor existente, se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 250 mp
- se pot accepta modificări ale structurii parcellarului cu următoarele condiții: conservarea modului istoric de ocupare a parcelei (izolat, cuplat);

**UTR 7B**

- se va păstra aspectul organic al țesutului urban existent, cu parcele neregulate;
- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

**UTR 7A**

- se va păstra aspectul regulat al parcellarului rezultat în urma sistematizării din 1933-1936
- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 600mp

**UTR 9A**

- se vor urmări forma și suprafața parcelelor din planul de sistematizare inițial (1933-1936) pentru coerența țesutului urban;
- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 600mp

**UTR 14B**

- modificările sau completările parcellarului vor urmări planul de parcelare din anul 1924 (*Planul completării Satului Techirghiol*);

**UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B**

raportul laturilor va fi de 1/2 sau 1/3 pentru clădiri izolate sau cuplate.

**UTR 2C, UTR 2D**

- este interzisă modificarea parcellarului (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor protejate: monument istoric, și a celor cu grad mare, mediu și mic de protecție, cu

excepția situațiilor în care se reîntregește parcela istorică, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC.

- se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens
- în cazul parcelelor existente, se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 250 mp
- se pot accepta modificări ale structurii parcellarului cu următoarele condiții:
  - conservarea elementelor cu valoare culturală (mare, medie, mică) identificate prin prezentul studiu istoric și prin studii istorice de fundamentare a documentației de restructurare a parcellarului sau de reparcelare a zonelor destructurate (ex. Valea Techirghiol; insula mărginită de străzile N. Bălcescu, V. Alecsandri, M. Eminescu și Al. Pușkin);
  - conservarea modului istoric de ocupare a parcelei (izolat, cuplat, înșiruit);
  - se admit modificări de parcellar în cazul imobilelor fără grad de protecție, cu condiția de a nu se comasa sau diviza un număr mai mare de 2 parcele, care să schimbe caracterul țesutului istoric. Pentru aceste situații, suprafața minimă a unei parcele nou-create va fi de:

500mp pentru locuințe/ case de vacanță / vile turistice de mici dimensiuni cuplate\*

1000mp pentru locuințe/ case de vacanță/ vile turistice de mici dimensiuni izolate pe lot\*

3000 mp pentru instituții publice și servicii de interes general.

#### UTR 2D

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 200mp (vile turistice de mici dimensiuni)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 500mp pentru instituții publice și servicii

#### UTR 2C

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 200mp (vile turistice de mici dimensiuni)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 500mp

#### UTR 2E, UTR 14C, UTR 9, UTR 24

este interzisă modificarea parcelei cimitirului musulman – imobil cu grad mare de protecție

- se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un

specialist/expert MC

- în cazul parcelelor existente, se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 250 mp
- se admit modificări de parcelar în cazul imobilelor fără grad de protecție, cu condiția de a nu se comasa sau diviza un număr mai mare de 2 parcele, care să schimbe caracterul țesutului istoric. Pentru aceste situații, suprafața minimă a unei parcele nou-create va fi de:
  - 500 mp pentru locuințe/ case de vacanță/ vile turistice de mici dimensiuni izolate pe lot<sup>6\*</sup>; se va lua în considerare parcela medie de 1000-1500 mp pentru locuințe
  - 2000 mp pentru activități economice.
  - S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)
  - S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)
  - S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 500mp (pentru activități economice: mici ateliere de producție, de depozitare și servicii)

#### UTR 2B

- este interzisă divizarea parcelelor în loturi mici cu acces dintr-o singură circulație de tip fundătură sau servitute de trecere, fiind specifică ocuparea perimetrală a insulelor urbane cu păstrarea liberă a zonei de grădini a parcelelor.
- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

#### UTR 3,4,8,9,13A,13B, 14A,15,16,17,18,19,21,22,23,26A, UTR 26D,27,29, 30B

- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

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

- clădirile de locuit se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau înșiruit,
- clădirile se vor amplasa cu o retragere de minim 5,00 m
- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

---

<sup>6</sup> \* S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță); S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)

**UTR 7A, UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B - IMOBILE IDENTIFICATE CA VALORI DE PATRIMONIU LOCAL NECLASAT, NEINCLUSE ÎN ZCP**

- este interzisă modificarea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă (preponderent în regim izolat) în cazul imobilelor protejate: cu grad mediu și mic de protecție
- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei

**UTR 2C, UTR 2D**

- amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face în regim izolat și cuplat;
- clădirea principală poate fi amplasată pe aliniament sau retrasă între 2m și 5m de la stradă, conform specificului funcțional și al alinierii străzii; clădirile anexe vor fi subordonate clădirii principale, amplasându-se separat de zona de reprezentare a clădirii principale, mai precis în zona din spate a parcelei
- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei

**UTR 2E, UTR 14C, UTR 9, UTR 24**

- se va păstra modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă, în regim izolat sau cuplat
- clădirea principală poate fi amplasată cu o retragere între 3m sau 5m de la aliniament, conform specificului funcțional și al alinierii străzii; clădirile anexe vor fi subordonate clădirii principale, amplasându-se separat de zona de reprezentare a clădirii principale, mai precis în zona din spate a parcelei
- se vor conserva spațiile plantate și grădinile locuințelor

**UTR 3,4,8,13A,13B, 14A,15,16,17,18,19,21,22,23,26A, 26D,27,29, 30B**

- clădirile de locuit se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau înșiruit,
- clădirile se vor amplasa cu o retragere de minim 5,00 m
- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei

**UTR 2B**

- clădirile de locuit se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau înșiruit
- clădirea principală poate fi amplasată pe aliniament sau retrasă între 2m și 5m de la stradă, conform specificului funcțional și al alinierii străzii; clădirile anexe vor fi subordonate clădirii principale, amplasându-se separat de zona de reprezentare a clădirii principale, mai precis în zona din spate a parcelei

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

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 de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane su 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/ sau balcoane.

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 de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane su 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/ sau balcoane.

În cazul clădirilor dispuse izolat, se admite dispunerea clădirii la 0,6 m față de limita de proprietate în cazul în care pe latura respectivă clădirea are fațade oarbe și cu condiția respectării unei retrageri de minim 2,0 m pe celalată latură.

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 toate cazurile 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

balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală

#### **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 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;

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de 6,0 m.;

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, camere) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai scunde, dar nu mai puțin de 2,0 m.;



**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile Cap.11, cu următoarele condiționări:

– trama stradală propusă trebuie să se racordeze la trama stradală a țesutului existent cu care se învecinează și să asigure continuitatea traseelor și a profilelor

**UTR 7B**

– se păstrează trama stradală specifică satului turcesc cu trasee sinuoase, cu lungimi mici, orientată pe mai multe direcții

**UTR 7 A**

– se păstrează trama stradală regulată, cu străzi drepte și paralele, pe cele două direcții NV-SE și E-V, proiectată în planul de sistematizare 1933-1936

**UTR 9 A**

- trama stradală va urmări preluarea traseelor și a profilelor stradale din proiectul de sistematizare 1933-1936 pentru rezolvarea problemelor de continuitate a traselor stradale și a profilelor - str. Enăchiță Văcărecu și str. Veniamin Costache

**UTR 14B**

- se păstrează trama stradală regulată definitivată în anul 1938; modificările sau completările tramei stradale vor urmări planul de parcelare din anul 1924 (*Planul completării Satului Techirghiol*)

**UTR 2C, UTR 2D**

este interzisă modificarea traseului străzilor

**UTR 2E, UTR 14C, UTR 9, UTR 24**

sunt posibile intervențiile supra tramei stradale cu condiția păstrării nealterate a incintei imobilului cu grad mare de protecție – cimitirul musulman

**UTR 2B**

. – trama stradală va urmări preluarea traseelor și a profilelor stradale din proiectul de sistematizare 1933-1936

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

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

Pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol

**UTR 7A, UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B - IMOBILE IDENTIFICATE CA VALORI DE PATRIMONIU LOCAL NECLASAT, NEINCLUSE ÎN ZCP**

- se va menține înălțimea actuală a clădirilor principale. Sunt permise mansardări, acolo unde înălțimea podului permite, în volumul existent, fără a modifica înălțimea clădirii și forma acoperișului.
- pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit din vecinătate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
<b>UTR 2B Zonă locuințe individuale</b>		
<b>Funcțiuni UTR 2B</b>		
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		H maxim = P+1 (8,0m)
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		H maxim = P+1 (8,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;		H maxim = P+1 (8,0m)
Vile și pensiuni turistice		H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare		H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		H maxim = P+1 (8,0m)
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> <li>· comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)</li> </ul>		H maxim = P+1 (8,0m)
<b>UTR 2C Zonă locuințe individuale</b>		
<b>Funcțiuni UTR 2C</b>		
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		H maxim = P+3* (13,0m)
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		H maxim = P+1* (8,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		H maxim = P+3* (13,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare		H maxim = P+3* (13,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		H maxim = P+3* (13,0m)
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> <li>comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)</li> </ul>		H maxim = P+3* (13,0m)
<b>UTR 2D Zonă locuințe individuale</b>		
<b>Funcțiuni UTR 2D</b>		

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+2* (10,0m)
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+2* (10,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+2* (10,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+2* (10,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+2* (10,0m)
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+2* (10,0m)
<b>UTR 2E</b>	
<b>Funcțiuni UTR 2E</b>	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)
<b>UTR 3</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>
<b>Funcțiuni UTR 3</b>	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
		tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)
<b>UTR 4</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>	
	<b>Funcțiuni UTR 4A</b>	
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
	<b>UTR 7 A</b>	
	<b>Funcțiuni UTR 7A</b>	
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	<b>Imobile valoroase neclasate</b>

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	<p>- H maxim = P+1 (8,0m);</p> <p><b>Fond construit nou</b></p> <p>H maxim = P+1 (8,0m);</p>
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	<p><b>Imobile valoroase neclasate</b></p> <p>Instituții și servicii:</p> <p>- H maxim = P+1 (8,0m);</p> <p><b>Fond construit nou</b></p> <p>H maxim = P+1 (8,0m);</p>
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m);
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m);
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m);
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m);
Sanatoriu/ centre de recuperare	<p><b>Imobile valoroase neclasate</b></p> <p>Instituții și servicii:</p> <p>- H maxim = P+1 (8,0m);</p> <p><b>Fond construit nou</b></p> <p>H maxim = P+1 (8,0m);</p>
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	<p><b>Imobile valoroase neclasate</b></p> <p>Instituții și servicii:</p> <p>- H maxim = P+1 (8,0m);</p> <p><b>Fond construit nou</b></p> <p>H maxim = P+1 (8,0m);</p>
<p><b>Funcțiuni existente si mentinute:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> <p>comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)</p>	<p>- H maxim = P+1 (8,0m);</p>
<b>UTR 7 B</b>	
<b>Funcțiuni UTR 7B</b>	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m);
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	<p><b>Imobile valoroase neclasate</b></p> <p>H maxim = P (5,0m);</p> <p><b>Fond construit nou</b></p> <p>H maxim = P+1</p>
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m);
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	<p>H maxim = P (5,0m);</p> <p><b>Fond construit nou</b></p> <p>H maxim = P+1</p>
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	<p><b>Imobile valoroase neclasate</b></p> <p>H maxim = P (5,0m);</p> <p><b>Fond construit nou</b></p> <p>H maxim = P+1</p>
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
		tehnologice
Vile și pensiuni turistice		H maxim = P+1 (8,0m);
Sanatoriu/ centre de recuperare		<b>Imobile valoroase neclasate</b> H maxim = P (5,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		<b>Imobile valoroase neclasate</b> H maxim = P (5,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		H maxim = P (5,0m);
<b>UTR 8</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>	
<b>Funcțiuni UTR 8</b>		
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
<b>Funcțiuni UTR 9</b>	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);
Locuințe colective mici	H maxim = P+2 (10,0m);
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+3 (13,0 m)
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	P+1(8,0 m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0 m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+3 (13,0 m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+3 (13,0 m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+3 (13,0 m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+3 (13,0 m)
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+3 (13,0 m)
<b>UTR 9 A      Zonă locuințe individuale</b>	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); case de vacanță, case de vacanță	P+1 (8,0 m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+3* (13,0m);
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m);
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1* (8,0m);
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+3* (13,0m);
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+3* (13,0m);
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+3* (13,0m);
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+3* (13,0m);
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b>	H maxim = P+3* (13,0m);

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	
<b>UTR 13 A</b>	
<b>Funcțiuni UTR 13A</b>	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
<b>UTR 13B</b>	
<b>Funcțiuni UTR 13B</b>	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)
<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activități agrozootehnice;</li> <li>· activități productive în unități dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinație specială;</li> <li>· instituții și servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)
<b>UR 14 A</b>	
<b>Funcțiuni UTR 14A</b>	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activități agrozootehnice;</li> <li>· activități productive în unități dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinație specială;</li> <li>· instituții și servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
<b>UTR 14 B</b>	
<b>Funcțiuni UTR 14B</b>	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu	H maxim = P (5,0m); <b>Pentru parcele noi:</b>

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P (5,0m); <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P (5,0m); <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P (5,0m); <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P (5,0m);
<b>UTR 14C</b>	
<b>Funcțiuni UTR 14C</b>	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)
<b>UTR 15</b>	
<b>Zonă locuințe individuale</b>	
<b>Funcțiuni UTR 15</b>	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate	P+1 (8,0m)

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	<b>Tip UTR</b>	<b>RH maxim (la cornișă/ atic)***</b>
	(magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	<b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
<b>UTR 16</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>	
<b>Funcțiuni UTR 16</b>		
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
		H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)
<b>UTR 17</b>	<b>Zonă locuințe individuale - Trup 3</b>	
<b>Funcțiuni UTR 17</b>		
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)
<b>UTR 18</b>	<b>Zonă locuințe individuale - Trup 2</b>	
<b>Funcțiuni UTR 18</b>		
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activități agrozootehnice;</li> <li>· activități productive în unități dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinație specială;</li> <li>· instituții și servicii publice;</li> </ul> comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
<b>UTR 19</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>
<b>Funcțiuni UTR 19</b>	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m)

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

Tip UTR		RH maxim (la cornișă/ atic)***
		<b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activități agrozootehnice;</li> <li>· activități productive în unități dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinație specială;</li> <li>· instituții și servicii publice;</li> </ul> comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)
<b>UTR 21</b>	<b>Zonă locuințe individuale - Trup 4</b>	
<b>Funcțiuni UTR 21</b>		
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
construcții aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activități agrozootehnice;</li> <li>· activități productive în unități dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinație specială;</li> <li>· instituții și servicii publice;</li> </ul> comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)
<b>UTR 22</b>	<b>Zonă locuințe individuale - Trup 5</b>	
<b>Funcțiuni UTR 22</b>		
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activități agrozootehnice;</li> <li>· activități productive în unități dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinație specială;</li> <li>· instituții și servicii publice;</li> </ul> comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
<b>UTR 23</b>	<b>Zonă locuințe individuale - Trup 6</b>
<b>Funcțiuni UTR 23</b>	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
<b>UTR 24</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>	
	<b>Funcțiuni UTR 24</b>	
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
<b>UTR 25A</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>
<b>UTR 26A</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>	
	<b>Funcțiuni UTR 26A</b>	



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	locuințe individuale	H max P+2 (10,0 m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H max P+2 (10,0 m)
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H max P+1 (8,0 m)
	parcări publice supraterane multietajate, subterane;	H max P+2 (10,0 m)
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	H max P+2 (10,0 m)
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice
<b>UTR 26D</b>	<b>Zonă sport- agrement</b>	
<b>Funcțiuni UTR 26D</b>		
	Complex sportiv	H max P+2 (10,0 m)
	Clădiri cu funcțiuni educativ- recreative	H max P+2 (10,0 m)
	Spații verzi amenajate cu dotări de agrement	H maxim = P+1 (8,0m)
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcări publice supraterane multietajate, subterane;	H max P+2 (10,0 m)
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	H max P+2 (10,0 m)
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	P H max +2 (10,0 m)
<b>UTR 27</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>	
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcări publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activități agrozootehnice;</li> <li>· activități productive în unități dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinație specială;</li> </ul>	P+1 (8,0m)

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	· institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	
<b>UTR 29</b>	<b>Zonă locuințe individuale (Trup 7)</b>	
<b>Funcțiuni UTR 29</b>		
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		H maxim = P+1 (8,0m)
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		H maxim = P+1 (8,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare		H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		H maxim = P+1 (8,0m)
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		H maxim = P+1 (8,0m)
<b>UTR 30B</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>	
<b>Funcțiuni UTR 29</b>		
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+2 (10,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);
Sanatoriu/ centre de recuperare		H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li><li>· activitati agrozootehnice;</li><li>· activitati productive in unitati dispersate;</li><li>· terenuri cu destinatie speciala;</li><li>· institutii si servicii publice;</li><li>comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)</li></ul>		H maxim = P+1 (8,0 m)

\*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

\*\*Cu posibilitate de reconversie functionala cu autorizare directa in IS.

\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult

\*\*\*\*Cu excepția instalațiilor

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Cap.17 dn prezentul Regulament Local de Urbanism cu următoarele condiționări:

##### Construcțiile publice și construcțiile sacre

- se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare.
- edificii religioase din Dobrogea trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.
- pentru realizarea unor edificii religioase noi se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră,,) culorile proprii materialelor sau culori naturale (tencuieli de var stins). Se va încuraja arhitectura de zid, cu caracter de permanență și se va îngădui păstrarea tradiției turelor de tablă zincată. Se poate explora potențialul arhitecturii de lemn, dar va fi evitată arhitectura, mult prea efemeră, din pământ nears.
- edificiile de cult vor avea o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiul public cel mai frecventat al localității - și o siluetă de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localităților respective.

#### UTR 7A, UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B - IMOBILE INDENTIFICATE CA VALORI DE PATRIMONIUL LOCAL NECLASAT, NEINCLUSE ÎN ZCP

- nu se admite modificarea tipologiei clădirilor ; principalele tipuri de clădiri din cu grad mediu și mic de protecție aflate în exteriorul ZCP sunt: vile parter cu elemente neoromânești, sanatorii/centre de recuperare de mari dimensiuni, instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie) etc.
- se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor în cazul imobilelor grad mediu de protecție. Se impune conservarea materialelor originare. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare, acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură.

- se vor păstra forma și aspectul clădirilor cu grad mic de protecție; se vor conserva materialele originare acolo unde este posibil (lemn, cărămidă, piatră, materiale ceramice etc), în caz contrar se vor înlocui cu unele cu caracteristici identice
- în cazul imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale / funerare / amenajărilor.
- volumele nou edificate / extinderile construcțiilor existente și supraetajările nu vor obtura vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul cu grad mare de protecție (propus pentru clasarea în LMI);
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară clădirile protejate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.
- construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente în imobile protejate vor pune în valoare construcțiile cu grade de protecție;
- învelitorile din materiale nepotrivite (azbest, carton bituminat, ș.a.) se vor înlocui cu materialele specifice zonei: olane, țiglă ceramică, tablă fâltuită.
- acoperișurile se vor construi în șarpantă (cu două/patru ape) cu pante mici, specifice orașului, sau în terasă.
- la construire se vor folosi tehnici și materiale caracteristice zonei: zidărie de cărămidă sau piatră, fundație de piatră; finisaje - văruieli în culori deschise, tâmplărie din lemn. Anexele și construcțiile/ amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale.
- este posibilă placarea soclurilor și/sau fațadelor cu piatră naturală specifică zonei.
- sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon ș.a.), cu excepția celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru închis, verde.
- finisajele exterioare vor fi în culori pastelate / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți, iar la elementele decorative și la tâmplărie se pot folosi culori specifice zonei: nuanțe de bej, albastru, verde, uneori gri. Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere băițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, țiglă.

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

Se vor aplica prevederile Cap.15.

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

Se vor aplica prevederile cap. 14, cu următoarele condiționări:

##### **UTR 7A, UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B - IMOBILE INDENTIFICATE CA VALORI DE PATRIMONIU LOCAL NECLASAT, NEINCLUSE ÎN ZCP**

- este obligatorie conservarea și punerea în valoare a spațiilor publice identificate ca valoroase (Piața Republicii, trama stradală proiectată, Faleza, Valea Techirghiol, plantații de aliniament, grădini din incinte publice ș.a.) - marcate în Planșele 3.1. Evaluarea fondului construit din orașul Techirghiol și 4.1. Propuneri, recomandări și Zone Construite Protejate în orașul Techirghiol din Studiul Istoric General);

- intervențiile asupra spațiilor urbane vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea relației directe între zonele istorice construite și cadrul natural, în special relația cu lacul Techirghiol;
- este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, fie plantație de aliniament, fie grupări de vegetație în ansambluri arhitecturale sau grădini, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate care urmează procedura de avizare reglementată de Ministerul Culturii.

**UTR 2C, UTR 2D**

se vor conserva spațiile plantate și grădinile specifice incintelor cu funcțiuni de sănătate și turism, precum și a celorlalte tipuri de instituții publice

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Se vor aplica prevederile Cap.18 din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

**UTR 7A, UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B - IMOBILE IDENTIFICATE CA VALORI DE PATRIMONIU LOCAL NECLASAT, NEINCLUSE ÎN ZCP**

- se impune restaurarea și conservarea împrejurimilor istorice care s-au păstrat ale imobilelor protejate: cu grad mediu și mic de protecție

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

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

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	<b>UTR 2B Zonă locuințe individuale</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 2B</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
edilitare;				
Vile și pensiuni turistice		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> <li>· comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)</li> </ul>		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
<b>UTR 2C</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
<b>Funcțiuni UTR 2C</b>				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		H maxim = P+1* (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0,6
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
Sanatoriu/ centre de recuperare		H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> <li>· comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)</li> </ul>		H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
<b>UTR 2D</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
<b>Funcțiuni UTR 2D</b>				
locuințe individuale cu în regim de		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	construire discontinuu (cuplat sau izolat);			
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activitati agrozootehnice;</li> <li>· activitati productive in unitati dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinatie speciala;</li> <li>· institutii si servicii publice;</li> </ul> comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	<b>UTR 2E</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 2E</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
<b>UTR 3</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 3</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcări publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
<b>UTR 4</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 4A</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
izolat);		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 10% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 10%	CUT 0,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
construcții aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, grădinițe etc.)		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 7 A</b>				
<b>Funcțiuni UTR 7A</b>				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		<b>Imobile valoroase neclasate</b> - H maxim = P+1 (8,0m);  <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1 (8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> - POT maxim = 40%;	<b>Imobile valoroase neclasate</b> - CUT maxim = 0.4  <b>Fond construit nou</b> - CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de		<b>Imobile valoroase neclasate</b>	<b>Imobile valoroase neclasate</b>	<b>Imobile valoroase neclasate</b>

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m);  <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1 (8,0m);	Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> - POT maxim = 40%;	Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> - CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 10%;	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m);  <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1 (8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%;	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m);  <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1 (8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%;	<b>Imobile valoroase neclasate</b> Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	- H maxim = P+1 (8,0m);	- POT maxim = 20%;	
	<b>UTR 7 B</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 7B</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 30%;	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia	<b>Imobile valoroase neclasate</b> H maxim = P (5,0m);  <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1	<b>Imobile valoroase neclasate</b> POT maxim = 15%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> CUT maxim = 0.15 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	unitatilor de invatamant superior);			
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 10%;	CUT maxim = 0.1
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P (5,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1	POT maxim = 15%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	<b>Imobile valoroase neclasate</b> H maxim = P (5,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1	<b>Imobile valoroase neclasate</b> POT maxim = 15%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> CUT maxim = 0.15 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 30%;	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	<b>Imobile valoroase neclasate</b> H maxim = P (5,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1	<b>Imobile valoroase neclasate</b> POT maxim = 15%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> CUT maxim = 0.15 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	<b>Imobile valoroase neclasate</b> H maxim = P (5,0m); <b>Fond construit nou</b> H maxim = P+1	<b>Imobile valoroase neclasate</b> POT maxim = 15%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> CUT maxim = 0.15 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 15%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15
<b>UTR 8</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 8</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 0.9 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 0.9 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1	POT 10% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 0,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 0.9 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 0.9 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 0.9 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 0.9 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 0.9 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 0.9
	<b>Funcțiuni UTR 9</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);	45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	1.2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Locuințe colective mici	H maxim = P+2 (10,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	P+1(8,0 m)	10%	0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0 m)	50%	1,0
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor,	P+3 (13,0 m)	50%	2,5

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	manastirilor si schiturilor;			
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+3 (13,0 m)	POT maxim = 50%	CUT maxim = 2,5
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
<b>UTR 9 A</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); case de vacanță	P+1 (8,0 m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+3* (13,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 25%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> CUT maxim = 0.8 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.9
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;	H maxim = P+1* (8,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 25%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> CUT maxim = 0.8 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.9
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+3* (13,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 25%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> CUT maxim = 0.8 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.9
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+3* (13,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+3* (13,0m);	<b>Imobile valoroase neclasate</b> POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 25%	<b>Imobile valoroase neclasate</b> CUT maxim = 0.8 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.9
	Instituții și servicii publice (biserici,	H maxim = P+3* (13,0m);	<b>Imobile valoroase</b>	<b>Imobile valoroase</b>

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	liceu, geamie etc.)		<b>neclasate</b> POT maxim = 20%; <b>Fond construit nou</b> POT maxim = 25%	<b>neclasate</b> CUT maxim = 0.8 <b>Fond construit nou</b> CUT maxim = 0.9
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+3* (13,0m);	POT maxim = 20%;	CUT maxim = 0.8
	<b>UTR 13 A</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 13A</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate;	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	· terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
<b>UTR 13B</b>				
<b>Funcțiuni UTR 13B</b>				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publică), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcări publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lăcașuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
<b>UR 14 A</b>				
<b>Funcțiuni UTR 14A</b>				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publică), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45% <b>P</b>	CUT 1,2
	<b>UTR 14 B</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 14B</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P (5,0m); <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P (5,0m); <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P (5,0m); <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P (5,0m); <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 20%;	CUT maxim = 0.4
	<b>UTR 14C</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 14C</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	<b>UTR 15</b>			
	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 15</b>			

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 16</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 16</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 17</b>	<b>Zonă locuințe individuale - Trup 3</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 17</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 18</b>	<b>Zonă locuințe individuale - Trup 2</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 18</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 19</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
<b>Funcțiuni UTR 19</b>				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
construcții aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate;		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	· terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
<b>UTR 21</b>	<b>Zonă locuințe individuale - Trup 4</b>			
<b>Funcțiuni UTR 21</b>				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 22</b>	<b>Zonă locuințe individuale - Trup 5</b>			
<b>Funcțiuni UTR 22</b>				
locuințe individuale cu în regim de		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	construire discontinuu (cuplat sau izolat);	<b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	<b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	<b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 23</b>	<b>Zonă locuințe individuale - Trup 6</b>			
<b>Funcțiuni UTR 23</b>				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 24</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 24</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor	Conform necesitatilor	Conform	Conform necesitatilor



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
edilitare;		tehnologice	necesitatilor tehnologice	tehnologice
Vile și pensiuni turistice		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 25A</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>	<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	35%	1,0
<b>UTR 26A</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
<b>Funcțiuni UTR 26A</b>				
locuințe individuale		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;		<b>H max P+1 (8,0 m)</b>	10%	0,2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
<b>UTR 26D</b>	<b>Zonă sport- agrement</b>			
<b>Funcțiuni UTR 26D</b>				
Complex sportiv		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	35%	1,0
Clădiri cu funcțiuni educativ- recreative		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	35%	1,0
Spații verzi amenajate cu dotări de agremeent		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	35%	1,0

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H max P+2 (10,0 m)	35%	1,0
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	P H max +2 (10,0 m)	35%	1,0
<b>UTR 27</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT 1,2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	<b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
<b>UTR 29</b>	<b>Zonă locuințe individuale (Trup 7)</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 29</b>			
	locuințe individuale cu în regim de	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	construire discontinuu (cuplat sau izolat);			
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcări publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, grădinițe etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Piața agroalimentară (OBOR)</li> <li>· activități agrozootehnice;</li> <li>· activități productive în unități dispersate;</li> <li>· terenuri cu destinație specială;</li> <li>· instituții și servicii publice;</li> </ul> comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
<b>UTR 30B</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 29</b>			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b>  H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% <b>Pentru parcele noi:</b>  POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 <b>Pentru parcele noi:</b>  CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcări publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor	Conform necesităților	Conform	Conform necesităților

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
edilitare;		tehnologice	necesitatilor tehnologice	tehnologice
Vile și pensiuni turistice		H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		H maxim = P+1 (8,0 m) <b>Pentru parcele noi:</b> H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
<b>Funcțiuni existente și menținute:</b> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		H maxim = P+1 (8,0 m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2

**Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):**

- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

**ZONE LOCUINȚE COLECTIVE - UTR 26B, UTR 26C****UTR 26B, 26C**

Pentru terenurile reglementate prin documentații de urbanism (PUZ) aprobate și în vigoare la data începerii PUG, se vor respecta prevederile stabilite de acestea.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE****UTR 26B**

- locuințe colective maxim P+4
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;
- lacasuri de cult, cu excepția cimetirilor, manastirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

**UTR26C**

- locuințe colective maxim P+8
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;
- lacasuri de cult, cu excepția cimetirilor, manastirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

În cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente;

se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se însereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se vor dezvolta unele funcțiuni publice/echipamente publice;

piețele agroalimentare se amplasează la minim 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială;

pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu acordul explicit al coproprietarilor/ asociației proprietarilor și cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

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

- 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;
- activități agrozootehnice;
- servicii auto, benzinării, spalatorii auto, vulcanizări;
- unități comerciale: materiale de construcții;
- depozite de orice natură;
- zone gospodărie comună: cimitire;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Pentru parcele noi, suprafața minimă a parcelei pentru locuințe individuale este de 500,0 mp.

#### **UTR 26B, 26C**

- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

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

- clădirile de locuit se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau înșiruit
- clădirile se vor amplasa cu o retragere de minim 5,00 m

- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei

- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzi construcțiile anexă de orice fel.

#### UTR 26B, 26C

- clădirile de locuit se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau înșiruit

- cladirile se vor amplasa cu o retragere de minim 5,00 m

- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei

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

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 de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane su 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedereși/ sau balcoane.

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 de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane su 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedereși/ sau balcoane.

în cazul clădirilor dispuse izolat, se admite dispunerea clădirii la 0,6 m față de limita de proprietate în cazul în care pe latura respectivă clădirea are fațade oarbe și cu condiția respectării unei retrageri de minim 2,0 m pe celalată latură.

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 cladire 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 toate cazurile 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

balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală

#### 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 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;

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de 6,0 m.;

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, cămări) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai scunde, dar nu mai puțin de 2,0 m.;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Cap.11, cu următoarele condiționări:

– trama stradală propusă trebuie să se racordeze la trama stradală a țesutului existent cu care se învecinează și să asigure continuitatea traseelor și a profilelor

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

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

Pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
<b>UTR 26B</b>	<b>Zonă locuințe colective P+4</b>	
<b>Funcțiuni UTR 26B</b>		
locuințe colective maxim P+4		<b>H max P+4 (15,0 m)</b>
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanitate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>
scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)
parcări publice supraterane multietajate, subterane;		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;		<b>H max H max P+2 (10,0 m)</b>
construcții aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesităților tehnologice
<b>UTR 26C</b>	<b>Zonă locuințe colective P+8</b>	
<b>Funcțiuni UTR 26C</b>		
locuințe colective maxim P+8		<b>H max P+8 (27,0 m)</b>
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanitate, învățământ (cu		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
exceptia unitatilor de invatamant superior);	
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcage publice supraterrane multietajate, subterane;	H max P+2 (10,0 m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H max
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
· activitati agrozootehnice;	

\*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

\*\*Cu posibilitate de reconversie functionala cu autorizare directa in IS.

\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult

\*\*\*\*Cu excepția instalațiilor

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Cap.17 dn prezentul Regulament Local de Urbanism cu următoarele condiționări:

##### Construcțiile publice și construcțiile sacre

- se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare.
- edificii religioase din Dobrogea trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.
- pentru realizarea unor edificii religioase noi se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră,,), culorile proprii materialelor sau culori naturale (tencuieli de var stins). Se va încuraja arhitectura de zid, cu caracter de permanență și se va îngădui păstrarea tradiției turelor de tablă zincată. Se poate explora potențialul arhitecturii de lemn, dar va fi evitată arhitectura, mult prea efemeră, din pământ ners.
- edificiile de cult vor avea o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiul public cel mai frecventat al localității - și o siluetă de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localităților respective.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor aplica prevederile Cap.15.

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

Se vor aplica prevederile cap. 14.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prevederile Cap.18 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
<b>UTR 26B</b>	<b>Zonă locuințe colective P+4</b>			
<b>Funcțiuni UTR 26B</b>				
locuințe colective maxim P+4		<b>H max P+4 (15,0 m)</b>	30%	2,2
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;		<b>H max H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8
construcții aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
<b>UTR 26C</b>	<b>Zonă locuințe colective P+8</b>			
<b>Funcțiuni UTR 26C</b>				
locuințe colective maxim P+8		<b>H max P+8 (27,0 m)</b>	30%	3,00
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		<b>H max P+2 (10,0 m)</b>	45%	1,8
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;		<b>H max</b>	45%	1,8
construcții aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice

Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):

- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

**ZONE SI POLI DE AGREMENT - UTR 5, UTR 10, UTR 11, UTR 28, UTR 30A**

**UTR10 – cuprinde parțial ZCP I – Stațiunea Techirghiol (UTR 10 A și UTR 10C)**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Polii și zonele de agrement conțin principalele dotări orășenești de agrement, loisir, sportive, turistice și de petrecere a timpului liber și sunt configurați în corelație cu strategia de dezvoltare spațială a orașului Techirghiol și obiectivele de dezvoltare turistică.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, acestea se pot detalia în baza P.U.D.

**UTR 10A, UTR 10C**

- este obligatorie păstrarea utilizării istorice a imobilelor protejate (monumente istorice, grad mare, grad mediu, grad mic de protecție)
- este obligatorie conservarea funcțiunilor istorice ale ZCP I [funcțiuni de tip central specifice unei stațiuni balneoclimaterice]. Noile funcțiuni și activități trebuie să fie compatibile cu caracterul istoric al ZCP I., respectiv cu caracterul clădirilor din interiorul acesteia. Adaptarea acestor zone la viața contemporană, inclusiv în ceea ce privește infrastructura și utilitățile trebuie să țină cont de caracterul istoric al ZCP I. Funcțiuni permise în ZCP I.: zonă instituții publice și servicii de interes general; zonă funcțiuni cu caracter balnear, turism; zonă funcțiuni culturale; spații plantate, agrement; zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

**Intervenții admise în ZCP I.:**

Categoriile generale<sup>7</sup> de intervenții admisibile în ZCP I.:

- intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentele istorice și imobile propuse spre clasare în LMI (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonele construite protejate;
- este interzisă desființarea imobilelor monument istoric și a celor cu grad mare și mediu de protecție;
- punerea în valoare a imobilelor monument istoric, a imobilelor cu grad mare de protecție, a imobilelor identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (grad mediu și grad mic de protecție), prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;

<sup>7</sup> Tipurile de intervenții asupra elementelor componente ale Z.C.P. sunt detaliate în funcție de gradele de protecție rezultate în urma etapei de evaluare a fondului construit și a spațiilor libere / plantate

- este permisă edificarea de volume noi în incinta monumentelor istorice și a imobilelor cu grad mare de protecție numai în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate și amplasament întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP I.;
- asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea ZCP I.:
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.
- elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind. Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau imobilele cu grad mare de protecție, prin poziționarea elementelor de signalistică.
- este obligatorie elaborarea unui regulament privind publicitatea stradală în Z.C.P. cu respectarea Legii nr. 185/2013, republicată, privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate (delimitarea zonelor de publicitate restrânsă și amplasare a mijloacelor de publicitate):. Firmele luminoase / neluminoase și elemente de publicitate urbană se vor realiza la aceeași cotă și cu aceleași materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distrage atenția de la acestea. Se interzic culorile puternice (roșu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citrin, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Firmele se vor amplasa la aceeași cotă de 2,50m față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.

**UTR 5, UTR 10B, UTR 10D, UTR 10E, UTR 10F, UTR 10G, UTR 11, UTR 28, UTR 30A**

Pentru terenurile reglementate prin documentații de urbanism (PUZ) aprobate și în vigoare la data începerii PUG, se vor respecta prevederile stabilite de acestea.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**UTR 5, UTR 28, UTR 30A**

- Locuințe individuale și colective, vile turistice
- Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism
- construcții administrative și de birouri;
- construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, pietre agroalimentare;
- construcții de cultură;
- instituții, servicii și echipamente publice;
- servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto;
- construcții și amenajări sportive;

- constructii de agrement, loisir ;
- constructii de turism si agrement, loisir ;
- cazinouri, jocuri de noroc ;
- parcaje publice subterane, supratere si multietajate;
- spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor edilitare.
- Pensiuni turistice

**Funcțiuni existente si mentinute:**

- spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare.

**UTR 11**

- Locuințe individuale și colective
- Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism
- constructii comerciale destinate alimentației publice, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, piete agroalimentare;
- constructii de cultura;
- institutii, servicii si echipamente publice;
- constructii si amenajari sportive, inclusiv terenuri de sport
- constructii de agrement, loisir ;
- constructii de turism si agrement, loisir ; construcții de sănătate și balneo- climaterice, inclusiv ștranduri, bazine, piscine
- parcaje publice subterane, supratere si multietajate;
- spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor edilitare.

**UTR 10 A**

- parc terapeutic
- amenajări spații verzi și agrement
- spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor edilitare.
- Parcaje publice la sol
- Grupuri sanitare
- Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail
- Pavilionul de Băi Reci

- Terase cu caracter provizoriu/ sezonier
- Spații pentru spectacole în aer liber (gradene etc.)
- construcții de agrement, loisir ;
- Teren proprietate-cladire existent- Bd Dr VICTOR CLIMESCU nr 7

#### **UTR 10 B**

- spații publice, pietonale, spații verzi;
- Parcaje publice la sol
- construcții aferente echipamentelor edilitare.
- Construcții și amenajări balneare
- Grupuri sanitare
- vestiare
- Băi reci
- amenajări spații verzi și agrement
- Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail
- Club nautic

#### **UTR 10 C**

- spații publice, pietonale, spații verzi;
- construcții aferente echipamentelor edilitare.
- amenajări spații verzi și agrement
- amenajări aferente sport- agrement
- punct comercial en- detail și alimentație publică
- grupuri sanitare
- vestiare
- centru închiriere echipament sportiv
- centru spa& fitness& restaurant
- bufet
- debarcader
- bazin colectare ape pluviale
- Teren proprietate Centru SPA, FITNESS si RESTAURANT- Bd. Dr VICTOR CLIMESCU nr 3-3A

#### **UTR 10D**

- spații publice, pietonale, spații verzi;

- Parcaje publice la sol
- constructii aferente echipamentelor edilitare.
- Platforme acces apă
- Punct alimentație publică
- Spațiu verde
- Grădină Botanică
- TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special - Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5

**UTR 10G- zonă neamenajată, spațiu verde**

- spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- Platforme acces apă
- Spațiu verde
- Zonă neamenajată

**UTR 10E- zonă agrement, sport, plajă**

- spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- Parcaje publice la sol
- constructii aferente echipamentelor edilitare.
- Grupuri sanitare
- Alimentați publică
- Comerț en- detail
- Dotări pentru agrement și sport
- Acvarium
- Parc acvatic
- Terenuri și amenajări sportive
- Amenajări spații verzi
- Plajă publică

**UTR 10F-zonă de agrement, turism balnear**

- Zonă de agrement, promenadă
- spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- Parcaje publice la sol
- constructii aferente echipamentelor edilitare.
- Grupuri sanitare

- Alimentație publică și comerț en-detail
- Amenajări spații verzi
- Construcții aferente turismului balnear
- TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special- Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5

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

in cazul constructiilor amplasate pe arterele principale (categoria a I-a si a II-a), parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public: spatii comerciale, expozitionale, etc. in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlate cladiri existente;

se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei;

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

##### **UTR 5, 10, 11, UTR 28, UTR 30A- Se interzic urmatoarele:**

- Activitati productive;
- Activitati agrozootehnice;
- Service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari;
- Unitati comerciale- materiale de constructii si piete agroalimentare;
- Depozite de orice natura;
- Zone gospodarie comunala, cimitire;
- Orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot duce la dregardarea peisajului, dispariția vegetației și poluare vizuală.

**UTR 10-** este interzisă construirea de locuințe și vile turistice.

##### **UTR 10B, UTR 10D, UTR 10E, UTR 10F, UTR 10G**

Sunt interzise activitățile comerciale (terțiare) cu caracter extraurban cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 600 mp: Supermagazin (supermarket, hipermarket); Mall, Centru comercial; Piață de vechituri, obor; Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale; Comerț engros; Showroom auto, moto, alte produse; Spații pentru târguri și expoziții; Autoservice, spălătorie auto; Stație de combustibili; Servicii, alimentație publică; Centru de cercetare și formare profesională; Incubator de afaceri; Sediul de birouri; Sediul de firmă sau companie; Parc de activități



SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**UTR 10A, UTR 10C**

- este interzisă parcelarea terenului inclus în SIR 4.2. – UTR 10A și UTR 10C, acesta fiind destinat funcțiunilor și amenajărilor specifice contactului cu apa (faleză, parc, loisir, activități balneare, plajă)
- amplasarea tuturor construcțiilor în regim izolat; amenajările vor asigura permeabilitatea spațiului urban în relație cu apa

**UTR 5**

- pentru parcele noi, suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale este de minim 400,0 mp.
- **Pentru construcții turistice P+5 și peste, suprafața minimă a parcelei este de 1500,00 mp.**
- **Este interzisă dezmembrarea/ divizarea parcelelor existente ; acestea pot fi dezmembrate/ divizate numai în situația dezmembrării construcțiilor existente.**

**UTR 11, UTR 28, UTR 30A**

- pentru parcele noi, suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale este de minim 500,0 mp.

**UTR 11**

- **Pentru construcții turistice P+5 și peste, suprafața minimă a parcelei este de 1500,00 mp.**
- **Este interzisă dezmembrarea/ divizarea parcelelor existente ; acestea pot fi dezmembrate/ divizate numai în situația dezmembrării construcțiilor existente.**

**UTR 10B, UTR 10D, UTR 10E, UTR 10F, UTR 10G**

- este interzisă parcelarea terenului inclus în ZIR 4.2– UTR 10A și UTR 10C , acesta fiind destinat funcțiunilor și amenajărilor specifice contactului cu apa (faleză, parc, loisir, activități balneare, plajă)

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

- clădirile de locuit se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau înșiruit
- clădirile se vor amplasa cu o retragere de minim 5,00 m
- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzi construcțiile anexă de orice fel.

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

regimul de construire este discontinuu;

se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;

distanța față de limita posterioara a parcelei va fi de minim 5,0 m;

banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 5,0 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 de minim 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 de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu 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 5,0 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 toate cazurile 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

balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuiesc retrase cu 2,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală

#### **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 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;

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de 6,0 m.;

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, cămări) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai scunde, dar nu mai puțin de 2,0 m.;

Pentru loturile cu suprafața mai mare de 500 mp., amplasarea a mai mult de 2 construcții pe aceeași parcelă, se va face numai în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii.

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

Se vor respecta prevederile Cap.11, cu următoarele condiționări:

**UTR 10 A, UTR 10C**

este interzisă modificarea traseului străzilor incluse în ZCP I.

- se poate interveni asupra profilului tramei stradale, cu obligativitatea obținerii avizului Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Constanța. Este necesară rectificarea profilelor care nu sunt constante și a traseelor fără continuitate, urmărind posibilitatea revenirii la propunerile proiectului de sistematizare a orașului Techirghiol, aprobat în anul 1933-1936 (SIR 4.1.).

**UTR 5, UTR 11, UTR 28, UTR 30 A**

- trama stradală propusă trebuie să se racordeze la trama stradală a țesutului existent cu care se învecinează și să asigure continuitatea traseelor și a profilelor

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

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

**UTR 10 A, UTR 10C**

- se va menține înălțimea actuală a clădirilor principale.
- Pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol
- este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- în zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare sau în zonele învecinate clădirilor de cult, se impune regula non altius tolendi, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit din vecinătate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	CUT maxim
<b>UTR 5</b>	<b>Zonă turistică Eforie</b>		
<b>Funcțiuni UTR 5</b>			
Locuințe individuale și colective, vile turistice		P+2 (10,0 m)	1.2
Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism		P+5 (19,0 m) pentru hoteluri	2,5 pentru terenuri cu S sub 5000 mp
		P+5 (19,0 m) pentru hoteluri	1,8 pentru terenuri cu S peste 5000 mp
construcții administrative și de birouri;		P+2 (10,0 m)	1.2

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	CUT maxim
	constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, piete agroalimentare;	P+2 (10,0 m)	1.2
	constructii de cultura;	P+2 (10,0 m)	1.2
	institutii, servicii si echipamente publice;	P+2 (10,0 m)	1.2
	servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto;	P+2 (10,0 m)	1.2
	constructii si amenajari sportive;	P+2 (10,0 m)	1.2
	constructii de agrement, loisir ;	P+2 (10,0 m)	1.2
	constructii de turism si agrement, loisir ;	P+2 (10,0 m)	1.2
	cazinouri, jocuri de noroc ;	P+2 (10,0 m)	1.2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	parcaje publice subterane, supraterrane si multietajate;	P+2 (10,0 m)	1.2
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	CUT maxim = 0.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+2 (10,0 m)	1.2
<b>UTR 10</b>	<b>Zonă agrement Faleză</b>		
<b>UTR 10A</b>	<b>Zonă parc terapeutic</b>		
<b>Funcțiuni UTR 10A</b>			
	parc terapeutic	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	Pavilionul de Băi Reci	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	Terase cu caracter provizoriu/ sezonier	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	CUT maxim
	Spații pentru spectacole în aer liber (gradene etc.)	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	construcții de agrement, loisir ;	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	Teren proprietate-cladire existent- Bd Dr VICTOR CLIMESCU nr 7	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT = 3.5
<b>UTR 10 B</b>	<b>Zonă băi reci</b>	<b>H maxim = P (5,0m)</b>	<b>CUT = 0.1</b>
	<b>Funcțiuni UTR 10B</b>	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Construcții și amenajări balneare	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	vestiare	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Băi reci	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Club nautic	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
<b>UTR 10 C</b>	<b>Zonă agrement/ sport</b>		
	<b>Funcțiuni UTR 10C</b>		
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	amenajări aferente sport- agrement	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	punct comercial en- detail și alimentație publică	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	vestiare	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	centru închiriere echipament sportiv	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	centru spa& fitness& restaurant	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	bufet	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	debarcader	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	bazin colectare ape pluviale	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Teren proprietate centru spa, fitness si restaurant- Bd. Dr VICTOR CLIMESCU nr 3-3A	H = D+P+2E	CUT = 3.5
<b>UTR 10D</b>	<b>Zonă Grădină Botanică</b>		
	<b>Funcțiuni UTR 10D</b>		
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Platforme acces apă	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Punct alimentație publică	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Grădină Botanică	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special - Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5	S+D+P+5 (24,0m)	CUT = 3.0
<b>UTR 10 E</b>	<b>Zonă agrement/ sport+plajă</b>		
	<b>Funcțiuni UTR 10E</b>	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	CUT maxim
	Grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Alimentați publică	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Comerț en- detail	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Dotări pentru agrement și sport	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Acvarium	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Parc acvatic	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Terenuri și amenajări sportive	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
<b>UTR 10F</b>	<b>Zonă agrement, turism balnear</b>		
<b>Funcțiuni UTR 10F</b>			
	Zonă de agrement, promenad	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Alimentație publică și comerț en-detail	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Construcții aferente turismului balnear	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special- Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5	2D+P+1E	CUT = 1.4
<b>UTR 10G</b>	<b>Zonă neamenajată</b>		
<b>Funcțiuni UTR 10G</b>			
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
<b>UTR 11</b>	<b>Zonă turistică Grădina Botanică</b>		
<b>Funcțiuni UTR 11</b>			
	Locuințe individuale și colective	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT = 1.2
	Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	<u>case de vacanță</u> H maxim = P+2 (10,0m)	<u>case de vacanță</u> CUT = 1.2
		<u>Hotel</u> H maxim = P+5 (19,0m)	<u>Hotel</u> CUT = 2.5
	constructii comerciale destinate alimentației publice, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, piete agroalimentare;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT = 1.2
	constructii de cultura;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT = 1.2
	institutii, ervicii si echipamente publice;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT = 1.2
	constructii si amenajari sportive, inclusiv terenuri de sport	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT = 1.2
	constructii de agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT = 1.2
	constructii de turism si agrement, loisir ; construcții de sănătate și balneo- climaterice, inclusiv ștranduri, bazine, piscine	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT = 1.2
	parcaje publice subterane, supraterrane si multietajate;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT = 1.2
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	CUT = 0,2
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
<b>UTR 28</b>	<b>Zonă balneo- turistică</b>		
<b>Funcțiuni UTR 28</b>			

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	CUT maxim
	Ansamluri agrement/ hotel apartament/ turism	S+P+D+10 (35,0 m)	3,0
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
<b>UTR 30 A</b>	<b>Zonă comerț/ servicii/turism</b>		
<b>Funcțiuni UTR 30A</b>			
	Locuințe individuale și colective	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
	Ansamluri agrement/ hotel apartament/ turism	H maxim = P+5 (19,0m)	CUT maxim = 2.5
	constructii administrative si de birouri;	H maxim = P+5 (19,0m)	CUT maxim = 2.5
	constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, pietre agroalimentare;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
	constructii de cultura;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
	institutii, servicii si echipamente publice;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
	servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
	constructii si amenajari sportive;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
	constructii de agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
	constructii de turism si agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
	cazinouri, jocuri de noroc ;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 0.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Pensiuni turistice	H maxim = P+5 (19,0m)	CUT maxim = 2.5

\*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

\*\*Cu posibilitate de reconversie functionala cu autorizare directa in IS.

\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult

\*\*\*\*Cu excepția instalațiilor

**Suplimentar, pentru UTR 11 se aplică următoarele prevederi :**

**- loturile cu deschidere la strada Lacului și strada Trandafirului din carter Nenciu Stoian (UTR 11) vor avea regim de înălțime minim P+1 (CUT maxim 1,3) si maxim P+3 (CUT maxim 1,6)**

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Cap.17 dn prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

#### Construcțiile publice și construcțiile sacre

- se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare.
- edificii religioase din Dobrogea trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.

- pentru realizarea unor edificii religioase noi se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră, etc.), culorile proprii materialelor sau culori naturale (tencuieli de var stins). Se va încuraja arhitectura de zid, cu caracter de permanență și se va îngădui păstrarea tradiției turelor de tablă zincată. Se poate explora potențialul arhitecturii de lemn, dar va fi evitată arhitectura, mult prea efemeră, din pământ nărs.
- edificiile de cult vor avea o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiul public cel mai frecventat al localității - și o siluetă de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localităților respective.

#### **UTR 10 A, UTR 10C**

- clădirile vor avea un aspect cât mai neutru, cu linii simple, pentru a se înscrie cât mai natural în peisajul falezei și pentru a nu concura cu imaginea lacului.

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

Se vor aplica prevederile Cap.15.

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

Se vor aplica prevederile cap. 14, cu următoarele condiții:

#### **UTR 10 A, UTR 10C**

- în incinta imobilelor monument istoric și a celor cu grad mare de protecție sunt permise amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală / monumentele funerare sau memoriale, anexele și amenajările;
- este obligatorie conservarea și punerea în valoare a spațiilor publice identificate ca valoroase (Piața Republicii, trama stradală proiectată, Faleza, Valea Techirghiol, plantații de aliniament, grădini din incinte publice ș.a.) - marcate în Planșele 3.1. Evaluarea fondului construit din orașul Techirghiol și 4.1. Propuneri, recomandări și Zone Construite Protejate în orașul Techirghiol din Studiul Istoric General);
- intervențiile asupra spațiilor urbane vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea relației directe între zonele istorice construite și cadrul natural, în special relația cu lacul Techirghiol;
- este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, fie plantație de aliniament, fie grupări de vegetație în ansambluri arhitecturale sau grădini / faleză, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate care urmează procedura de avizare reglementată de Ministerul Culturii.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Se vor aplica prevederile Cap.18 din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiții:

#### **UTR 10**

- este interzisă împrejmuirea terenurilor amplasate în SIR 4.2.; în cazuri excepționale în care este necesară împrejmuirea unor anumite construcții (ex.: rețele de utilitate publică etc.), se va recurge la variante cât mai neutre (plasă de sârmă dublată de vegetație).



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

**UTR 10-** POT și CUT – Este obligatorie păstrarea unei densități foarte mici în SIR 4.2., specifice parcurilor, zonelor de loisir – orice intervenție nouă trebuie fundamentată prin studii de specialitate făcute pe întreg teritoriul ocupat de UTR 10 A, UTR 10C (SIR 4.2.).

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
UTR 5	Zonă turistică Eforie			
Funcțiuni UTR 5				
Locuințe individuale și colective, vile turistice	P+2 (10,0 m)	45%	1.2	
Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	P+5 (19,0 m) pentru hoteluri	45% pentru terenuri cu S mai mică sau egală cu 5000 mp	2,5 pentru terenuri cu S mai mică sau egală cu 5000 mp	
	P+5 (19,0 m) pentru hoteluri	30% pentru terenuri cu S peste 5000 mp	1,8 pentru terenuri cu S peste 5000 mp	
construcții administrative și de birouri;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2	
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piețe agroalimentare;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2	
construcții de cultură;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2	
instituiții, servicii și echipamente publice;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2	
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2	
construcții și amenajări sportive;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2	
construcții de agrement, loisir ;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2	
construcții de turism și agrement, loisir ;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2	
cazinouri, jocuri de noroc ;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2	

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	P+2 (10,0 m)	45% <b>Pentru parcele noi:</b> POT maxim = 40%	1.2 <b>Pentru parcele noi:</b> CUT maxim = 0.8
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+2 (10,0 m)	45%	1.2
<b>UTR 10</b>	<b>Zonă agrement Faleză</b>			
<b>UTR 10A</b>	<b>Zonă parc terapeutic</b>			
<b>Funcțiuni UTR 10A</b>				
	parc terapeutic	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Pavilionul de Băi Reci	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Terase cu caracter provizoriu/ sezonier	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Spații pentru spectacole în aer liber (gradene etc.)	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	constructii de agrement, loisir ;	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Teren proprietate-cladire existent- Bd Dr VICTOR CLIMESCU nr 7	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 100 %	CUT = 3.5
<b>UTR 10 B</b>	<b>Zonă băi reci</b>	<b>H maxim = P (5,0m)</b>	<b>POT = 10%</b>	<b>CUT = 0.1</b>
<b>Funcțiuni UTR 10B</b>				
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Construcții și amenajări balneare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	vestiare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Băi reci	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Club nautic	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
<b>UTR 10 C</b>	<b>Zonă agrement/ sport</b>			
<b>Funcțiuni UTR 10C</b>				
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	amenajări aferente sport- agrement	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	punct comercial en- detail și alimentație publică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	vestiare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	centru închiriere echipament sportiv	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	centru spa& fitness& restaurant	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	bufet	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	debarcader	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	bazin colectare ape pluviale	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Teren proprietate centru spa, fitness si restaurant- Bd. Dr VICTOR CLIMESCU nr 3-3A	H = D+P+2E	POT = 85%	CUT = 3.5
<b>UTR 10D</b>	<b>Zonă Grădină Botanică</b>			
<b>Funcțiuni UTR 10D</b>				
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Platforme acces apă	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Punct alimentație publică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grădină Botanică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special - Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5	S+D+P+5 (24,0m)	POT = 50%	CUT = 3.0
<b>UTR 10 E</b>	<b>Zonă agrement/ sport+plajă</b>			
<b>Funcțiuni UTR 10E</b>		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Alimentați publică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Comerț en- detail	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Dotări pentru agrement și sport	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Acvarium	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parc acvatic	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Terenuri și amenajări sportive	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
<b>UTR 10F</b>	<b>Zonă agrement, turism balnear</b>			
<b>Funcțiuni UTR 10F</b>				
	Zonă de agrement, promenad	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Alimentație publică și comerț en-detail	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Construcții aferente turismului balnear	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special- Str LACULUI nr 1 și str LACULUI nr 5	2D+P+1E	POT = 35%	CUT = 1.4
<b>UTR 10G</b>	<b>Zonă neamenajată</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 10G</b>			
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
<b>UTR 11</b>	<b>Zonă turistică Grădina Botanică</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 11</b>			
	Locuințe individuale și colective	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	<u>case de vacanță</u> H maxim = P+2 (10,0m)	<u>case de vacanță</u> POT = 45%	<u>case de vacanță</u> CUT = 1.2
		<u>Hotel</u> H maxim = P+5 (19,0m)	<u>Hotel</u> POT = 45%	<u>Hotel</u> CUT = 2.5
	construcții comerciale destinate alimentației publice, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piete agroalimentare;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	construcții de cultură;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	instituții, servicii și echipamente publice;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	construcții și amenajări sportive, inclusiv terenuri de sport	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	construcții de agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	construcții de turism și agrement, loisir ; construcții de sănătate și balneo-climaterice, inclusiv ștranduri, bazine, piscine	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT = 10%	CUT = 0,2
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
<b>UTR 28</b>	<b>Zonă balneo- turistică</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 28</b>			
	Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	S+P+D+10 (35,0 m)	50%	3,0
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
<b>UTR 30 A</b>	<b>Zonă comerț/ servicii/turism</b>			
	<b>Funcțiuni UTR 30A</b>			
	Locuințe individuale și colective	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5
	construcții administrative și de birouri;	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piete agroalimentare;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	construcții de cultură;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	instituții, servicii și echipamente publice;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	construcții și amenajări sportive;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	construcții de agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	construcții de turism și agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	cazinouri, jocuri de noroc ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Pensiuni turistice	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5

**Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):**

- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 0.1

**Pentru construcțiile și amenajările sportive (complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive, patinoare artificiale, popicării), P.O.T. va fi:**

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

**Suplimentar, pentru UTR 11 se aplică următoarele prevederi :**

- Loturile cu deschidere la strada Lacului și strada Trandafirului din carter Nenciu Stoian (UTR 11) vor avea regim de înălțime minim P+1 (CUT maxim 1,3) și maxim P+3 (CUT maxim 1,6)

**G1 - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ – CIMITIRE ȘI CLĂDIRI ANEXĂ****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale: cimitire și servicii de salubritate.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția cimitirelor, etc.) se face pe baza documentației de urbanism aprobate conform legii.

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu *H.G. nr. 162/2002 privind depozitarea deșeurilor*.

**SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- cimitire și clădiri anexă:
- capelă mortuară;
- mausoleu, osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

**ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de **50.0** metri de la limita exterioară a parcelei cimitirului (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie);
- între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3,0 m;
- se va asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

**ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la Art.1 și Art.2
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

**ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală a cimitirului;
- accesul la capela mortuara se va asigura printr-o circulație de minim 3.5 metri
- este interzisă divizarea parcelelor în loturi mici cu acces dintr-o singură circulație de tip fundătură sau servitute de trecere, fiind specifică ocuparea perimetrală a insulelor urbane cu păstrarea liberă a zonei de grădini a parcelelor.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

**ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***
<b>G1</b>	<b>Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă</b>	<b>P (5,0 m)</b>

\*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

\*\*Cu posibilitate de reconversie funcțională cu autorizare directă în IS.

\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult

\*\*\*\*Cu excepția instalațiilor

**ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor respecta prevederile Cap.17 dn prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

Construcțiile publice și construcțiile sacre

- se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare.
- edificii religioase din Dobrogea trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.
- pentru realizarea unor edificii religioase noi se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră,,) culorile proprii materialelor sau culori naturale (tencuieli de var stins). Se va încuraja arhitectura de zid, cu caracter de permanență și se va îngădui păstrarea tradiției turelor de tablă zincată. Se poate

explora potențialul arhitecturii de lemn, dar va fi evitată arhitectura, mult prea efemeră, din pământ neurs.

- edificiile de cult vor avea o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiul public cel mai frecventat al localității - și o siluetă de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localităților respective.

**În cazul cimitirelor se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii. Pentru capelele mortuare, suprafața construită nu va depăși 300,0 mp.**

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

Se vor aplica prevederile Cap.15.

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

Se vor aplica prevederile cap. 14.

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

Se vor aplica prevederile Cap.18 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
G1	Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă	P (5,0 m)	50%	0,5



**V – ZONA SPAȚIILOR VERZI****GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde toate categoriile de spații plantate publice și de protecție și zone aferente sportului și agrementului.

**SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE****V1**

Sunt permise spații plantate publice și dotări aferente: circulații pietonale și ocazional carosabile, alimentație publică, dotări culturale, grupuri sanitare, locuri de joacă etc.

În cazul plantațiilor de protecție sunt permise numai plantații de protecție și circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.

Intervențiile în cadrul zonei se realizează numai în conformitate cu acordul detinatorului dotării care a generat stabilirea zonei de protecție.

**V2**

- stadioane, terenuri de sport, baze de agrement și sport
- parcaje
- echipamente edilitare
- alimentație publică, comerț cu amănuntul

**ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

**SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.****ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile Cap.11

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

#### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***
V	Zonă spații verzi publice (parcuri, grădini, scuaruri, spații verzi tehnice)	P (5,0m)
V2	Zona sport- agrement (terenuri de sport, stadioane, baze de sport și agrement etc.)	P+1 (8,0m)

\*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

\*\*Cu posibilitate de reconversie funcțională cu autorizare directă în IS.

\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult

\*\*\*\*Cu excepția instalațiilor

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Cap.17 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

#### ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor aplica prevederile Cap.15.

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prevederile cap. 14.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

dacă nu există alte precizări conform solicitării programului, fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare. Se interzice utilizarea policarbonatului.

### SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
V	Zonă spații verzi publice (parcuri, grădini, scuaruri, spații verzi tehnice)	P (5,0m)	10%	0,1
V2	Zona sport- agrement (terenuri de sport, stadioane, baze de sport și agrement etc.)	P+1 (8,0m)	50%	1,0

**TDS – ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona este alcătuită din unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, etc., la delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările existente în prezent.

**Zonele cu destinație specială nu se supun reglementarilor aferente U.T.R.-urilor în care sunt incluse. În caz de schimbare a destinației terenurilor, construirea se va face în baza unui Plan Urbanistic Zonal.**

Autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu *Ordinul MLP, MI, MAN, SRI nr. 4221/1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.*

Din considerente urbanistice unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei vor fi împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de maxim 0,60 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

Pentru terenurile cu destinație specială se instituie interdicție de construire pe o lățime de 200 m de la liita acestora.

**SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- terenuri cu destinație special
- se admite conversia funcțională a terenurilor, în zona instituții publice și servicii/ turism/ agrement în baza P.U.Z.

**SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.****ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile Cap.11

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

**ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
TDS/ IS**	Terenuri cu destinație specială	TDS P+1 (8,0 m)
		IS P+4 (16,0m)

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

\*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

\*\*Cu posibilitate de reconversie funcțională cu autorizare directă în IS.

\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult

\*\*\*\*Cu excepția instalațiilor

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

Se vor respecta prevederile Cap.17 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

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

Se vor aplica prevederile Cap.15.

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

Se vor aplica prevederile cap. 14.

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

Se vor aplica prevederile Cap.18 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

### SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
TDS/ IS**	Terenuri cu destinație specială	TDS P+1 (8,0 m)	TDS 50%	TDS 1,0
		IS P+4 (16,0m)	IS 50%	IS 2,5

**ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN**

**Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a orașului în corelare cu orașele și comunele limitrofe.**

**ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE.**

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al orașului se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

**ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA CAILOR DE COMUNICATIE**

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

**În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se va rezerva o fâșie de 50,00 m (zona cu interdicție temporară de construcție), până la materializarea lucrărilor propuse.**

Limita zonei de protecție a drumului național pe întreg teritoriul administrativ al Orașului Techirghiol este de 50,00 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță.

În zona de protecție a drumului național nu se vor aduce prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului iprin:

neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător

executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum

executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modific regimul apelor subterane

lucrări de defrișare de păduri adiacente drumului; pentru astfel de lucrări, administratorul domeniului silvic va solicita acordul administratorului drumului

Limitele zonei de siguranță a drumului național DN38, pe întreg teritoriul administrativ al Orașului Techirghiol sunt:

2,00 m de la picior taluz pentru sectorul DN38 km 2+955- km 3+500 stânga/ dreapta

3,00 m de la marginea părții carosabile, pentru sectorul DN38 km 3+500- km 5+300 stânga/ dreapta

1,50 m de la margine exterioara sant pentru sectorul Dn38 km 5+300- km 8+175 stânga/ dreapta

Condițiile de amplasare în zona drumului a diferitelor construcții/ instalații sau panouri publicitare:

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumului național în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 13,00 m.

Pentru obiectivele din afara localității care atrag trafic suplimentar, distanța de amplasare a acestora este conform art 47 alin (1) din OG 43/ 1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare.

Se va rezerva spațiu pentru dezvoltarea și modernizarea drumului național, viitoarele drumuri colectoare paralele cu drumul național precum și amplasarea rețelelor edilitare în afara zonei de siguranță a drumului național

Se vor amenaja stații, în afara părții carosabile, pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane; Amplasarea acestora se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere

Drumurile laterale vor avea sistem rutier echivalent cu cel al drumului național pe o lungime de min 25,00 m față de marginea părții carosabile.

Panourile publicitar se vor amplasa conform OG 43/ 1997.

Vor fi prevăzute locuri de parcare în incinte, pentru evitarea staționării pe ampriza drumului, a perturbării traficului rutier și evitarea producerii unor accidente pe drumul național

Accesele rutiere la drumul național se vor amenaja în conformitate cu legislația și normativele tehnice în vigoare.

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
- Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc.
- Spații verzi amenajate;
- Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare;

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

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc.)
- Parcaje (inclusiv parcuri de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc.);

- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații sau construcții de acest gen;

Lucrările, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- Executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen) și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale care au caracter de urgență se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare.

Amplasarea lucrărilor de artă - poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tunele, se va face astfel încât să se evite:

- Modificarea dinamicii scurgerii apelor
- Întreruperea scurgerii apelor subterane

Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin **10,00 m** de cea mai apropiată locuință.

Autorizarea construirii construcțiilor aferente căilor de comunicație și a echipamentelor aferente va ține cont de zonele protejate și zona de protecție a monumentelor istorice instituite în vederea asigurării conservării integrate a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural; zona de protecție este suprafață de jur împrejurul monumentului istoric (delimitată cu 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară).

Se vor lua măsurile de protecție necesare sau se va executa descărcarea de sarcină arheologică, în cazul în care traseul autostrăzii afectează situri arheologice existente sau posibile.

**ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de **50,00 m** de marginea îmbrăcămintei asfaltice.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:

- depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
- amenajări de șantier abandonate
- platforme cu suprafețe deteriorate
- construcții degradate
- terenuri lipsite de vegetație
- gropi de acumulare a apelor meteorice
- depozite de deșeuri etc.

Se interzice:

- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/ explozie.

**RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE**

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale orașului;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al orașului Techirghiol se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

În cazul siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție, delimitate prin Studiul arheologic și reprezentate în Planșa 1 și Anexa 6 a prezentului regulament, se aplică prevederile cap. 7.2. Zone protejate cu patrimoniu arheologic.

**În cazul amplasării de surse de energie regenerabile (Ex: panouri solare, turbine eoliene, etc.) se va realiza P.U.Z. (fundamentat de studiu de peisaj).**



**ANEXA 1 - CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR****REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

*Ordinul nr. 119/2014 al Ministrului Sănătății privind aprobarea Normelor de igienă și sanitate publica privind mediul de viață al populației, stabilește:*

**Cap. II Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților**

Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.

Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.

Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.

**Cap. IV Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice**

Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate;

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă;

Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate;

În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protejare a mediului și sanitației;

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

**REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de: **5 m (min) - 15 m (max) pentru LEA 110 kV.**

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate S.C. ELECTRICA FURNIZARE S.A;

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele specifice precum și cele din domeniile conexe.

**În principal se face referință la:**

- PE 101/85 + PE 101a/85 - *Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;*
- PE 104/93 - *Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;*
- PE 106/95 - *Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;*
- PE 107/89 - *Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;*
- PE 125/89 - *Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;*
- ILi - Ip 5 - ICMENERG 89 - *Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;*
- STAS 8591/1 - 91 - *Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;*
- ID 17 - 86 - *Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;*
- PE 122 - 82 - *Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;*
- PE 123 - 78 - *Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.*

**REȚELELE DE GAZE NATURALE**

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- |   |             |
|---|-------------|
| ● depozite carburanți și stații PECO  | <b>60 m</b> |
| ● instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile                         | <b>55 m</b> |
| ● instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare: |             |
| centre populate și locuințe individuale   | <b>65 m</b> |
| - paralelism cu linii CF, ecartament normal   | <b>80 m</b> |

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- paralelism cu drumuri:	
naționale	<b>52 m</b>
județene	<b>50 m</b>
municipale	<b>48 m</b>

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc **12 m;**
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc **15 m;**
- față de marginea drumului carosabile **8 m.**

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată	5,5	5,5

## TRANSPORTURI RUTIERE

Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

autostrăzi - 50 m.;

drumuri naționale - 22 m.;

drumuri județene - 20 m.;

drumuri comunale - 18 m.;

## ZONE DE PROTECTIE SANITARA conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete:	50 m	
- Ferme de cabaline, peste 20 capete:		100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete:	50 m	
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete:		100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete:		200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:		500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete:	50 m	
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete:		500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale:	1.000 m	
- Ferme de ovine, caprine:		100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete:	100 m	
- Ferme de porci, între 21-50 de capete:	200 m	
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete:	500 m	
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete:	1.000 m	
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:	1.500 m	
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete:		100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:		200 m
- Ferme și crescătorii de struți:		500 m
- Ferme și crescătorii de melci:		50 m
- Spitale, clinici veterinare:		30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale:		100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare:		100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor:		500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:		300 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale:		500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine:		1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:		1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor)		200 m
- Stații de epurare a apelor uzate:		300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate):		100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale:		300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor:		300 m

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

---

- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor:	500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:	1.000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase:	500 m
- Crematorii umane:	1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate:	200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane:	500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport:	50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne:	50 m
- Parcuri eoliene:	1.000 m
- Parcuri fotovoltaice:	500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie:	200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie)	50 m
- Rampe de transfer deșeuri	200 m.

## ANEXA 2 - LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

conform Legii nr.107/1996 legea apelor, cu modificarile si completarile ulterioare

### a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa :

Latimea cursului de apa (m)	sub 10	10-50	peste 51
Latimea zonei de protectie (m)	5	15	20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3	5

Cursuri de apa indiguite (m) toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50 m

### b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafata, 5 m la care se adauga zona de protectie stabilita in conformitate cu art. 5.

### c) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare:

- intre Nivelul Normal de Retentie si cota coronamentului.

### d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor: 4 m spre interiorul incintei.

### e) Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie hidrotehnică: 3 m.

### f) Baraje si lucrari-anexe la baraje:

Latimea zonei de protectie (m)

- baraje de pamant, anrocamente, beton sau alte materiale : 20 m in jurul acestora
- instalatii de determinare automata a calitatii apei, constructii si instalatii hidrometrice : 2 m in jurul acestora
- borne de microtriangulatie, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de masurarea debitelor : 1 m in jurul acestora

### g) lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători : 1,5 m în jurul acestora.

NOTA:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apa, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Nota: Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

**ANEXA 3 - CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Codul Civil.
- NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul Nr.13/N/10.03.1999
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- HG. Nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 46/2008 – Codul silvic, republicată
- Legea nr. 107/1996 – Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată
- Legea nr. 255/2010 pentru exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGE nr. 363 din 21 septembrie 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport cu modificările ulterioare
- LEGE nr. 171 din 4 noiembrie 1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa cu modificările ulterioare

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a – Zone Protejate cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare
- LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural
- LEGE nr. 190 din 26 mai 2009 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991, cu modificările ulterioare
- ORDIN Nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- ORDIN nr. 129 din 25 august 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare;
- HGR nr. 31/ 1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.
- Reglementări tehnice în domeniu



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

**ANEXA 4 – CORESPONDENȚA DINTRE U.T.R. ȘI Z.I.R./ S.I.R. STABILITE CONFORM STUDIU ISTORIC GENERAL**

	<b>Tip UTR</b>	<b>ZIR/ SIR</b>	<b>Denumire zone istorice de referință</b>
<b>UTR 1</b>	<b>ZONA CONSTRUITA PROTEJATA STAȚIUNEA TECHIRGHIOI</b>		
UTR 1A		SIR 2.1.	Parcelarea Hagi Pandele (Panteli)
UTR 1B		SIR 2.2	Cartierul de vile bd. Eroilor, str. Oituz
UTR 1C		SIR 2.4.	Zona centrală comercială și cartierul Bis. Sf. Ilie
UTR 1D		SIR 4.1.	Sanatoriul balnear
<b>UTR 2</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>		
UTR 2A	Zonă activități productive și depozitare	ZIR 1.2.	Vatra veche – zona de nord a Văii Techirghiol și cimitirul ortodox
UTR 2B		ZIR 1.2.	Vatra veche – zona de nord a Văii Techirghiol și cimitirul ortodox
UTR 2C		ZIR 2.4.	Zona centrală comercială și cartierul Bis. Sf. Ilie
UTR 2D		ZIR 2.2	Cartierul de vile bd. Eroilor, str. Oituz
UTR 2E		ZIR 4.4	Zone de locuințe individuale dezvoltate în perioada postbelică
UTR 3	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 4	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 5	Zonă turistică Eforie	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
<b>UTR 6</b>	<b>Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism</b>		
UTR 6 A		ZIR 1.3	Vatra veche sistematizată – zona de sud a Văii Techirghiol
UTR 6B		ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
<b>UTR 7</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>		
UTR 7 A		ZIR 1.3	Vatra veche sistematizată – zona de sud a Văii Techirghiol
UTR 7 B		ZIR 1.1	Vatra veche – zona de vest a Văii Techirghiol
UTR 8	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 9	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.) Terenuri libere în intravilan
	Zonă turism/ comerț/ servicii	ZIR 5.2	
UTR 9 A	Zonă locuințe individuale	ZIR 2.3	Extinderea parcelării Panteli (1917-1924)
<b>UTR 10</b>	<b>Zonă agrement Faleză</b>		
UTR 10 A	Zonă parc terapeutic	SIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleză Techirghiol
	Teren proprietate-cladire existenta Bd Dr VICTOR CLIMESCU nr 7- conform PUZ existent		
UTR 10 B	Zonă băi reci	ZIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleză Techirghiol
UTR 10 C	Zonă agrement/ sport	SIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleză Techirghiol
	Teren proprietate Centru SPA,		

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	FITNESS si RESTAURANT Bd. Dr VICTOR CLIMESCU nr 3-3° conform PUZ		
UTR 10D	Zonă Grădină Botanică TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor speciale Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5- conform PUZ existent	ZIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleza Techirghiol
UTR 10 E	Zonă agrement/ sport+plajă	ZIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleza Techirghiol
UTR 10F	Zonă agrement, turism balnear Teren proprietate Centru MULTIFUNCTIONAL de TURISM BALNEOFIZIOTERAPEUTIC Bd. EFORIE 20- conform PUZ existent	ZIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleza Techirghiol
UTR 10G	Zonă neamenajată	ZIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleza Techirghiol
UTR 11	Zonă turistică Grădina Botanică	ZIR 5.1 ZIR 5.2	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.) Terenuri libere în intravilan
UTR 12	Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii	ZIR 5.1 ZIR 4.5	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.) Activități economice - Zone industriale și agrozootehnice din perioada postbelică
<b>UTR 13</b>	<b>Zonă locuințe individuale</b>		
UTR 13 A		ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 13B		ZIR 5.3	
URT 14	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UR 14 A		ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 14B		ZIR 3	ATRA NOUĂ - COLONIȘTII – CARTIERUL AGRICOL
UTR 14C		ZIR 4.4	Zone de locuințe individuale dezvoltate în perioada postbelică
UTR 15	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 16	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 17	Zonă locuințe individuale - Trup 3	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 18	Zonă locuințe individuale - Trup 2	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 19	Zonă locuințe individuale (fost Trup 4)	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 20	Zonă activități productive și depozitare (fost Trup 4)	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 21	Zonă locuințe individuale - Trup 4	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 22	Zonă locuințe individuale - Trup 7	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 23	Zonă locuințe individuale - Trup 6	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

UTR 24	Trup 9	ZIR 5.2	Terenuri libere în intravilan
UTR 25	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism- PUZ EFORIE 1	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 26	Zonă locuințe și funcțiuni complementare- PUZ	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 27	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 28	Zonă balneo- turistică	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 29	Trup 7	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 30 A	Zonă comerț/ servicii/turism	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 30B	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 31	Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 32	ZCP II	SIR 1.1	Vatra veche – zona de vest a Văii Techirghiol
		SIR 3	VATRA NOUĂ - COLONIȘTII – CARTIERUL AGRICOL
		SIR 4.4	Zone de locuințe individuale dezvoltate în perioada postbelică
		SIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
		SIR 5.2	Terenuri libere în intravilan
G2	Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă- ZONĂ PROTEJATĂ	SIR 1.1	Vatra veche – zona de vest a Văii Techirghiol
G1	Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă	ZIR 1.2	Vatra veche – zona de nord a Văii Techirghiol și cimitirul ortodox
TDS/ IS	Terenuri cu destinație specială	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)

**ANEXA 5 - TIPURI DE PLANTE, FLORI, ARBORI, ARBUSTI PROPUSE PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL JUDEȚULUI CONSTANȚA**
**TIPURI DE PLANTE, FLORI, ARBORI, ARBUSTI, POMI FRUCTIFERI, ETC.,  
PROPUSE PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI PE TERITORIUL  
ADMINISTRATIV AL JUDEȚULUI CONSTANȚA**

Spațiile verzi pot fi amenajate în funcție de amplasament și de specificul investiției cu următoarele tipuri de plante, arbori, arbuști, pomi fructiferi, după cum urmează:

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

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

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



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

48	Tilia platyphyllos / tomentosa, cordata, / tei cu frunza mare, tei argintiu, tei cu frunza mica	diferite varietati, infloresc in luna iulie iar florile sunt puternic parfumate, plantarea se face primavara sau toamna.
49	Ulmus carp., Wredei"	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
50	Quercus cerris / cer	diferite varietati
51	Quercus pedunculiflora / stejar brumariu	diferite varietati
52	Quercus rubra / stejar rosu american	diferite varietati
53	Cytisus precox/ salcam galben	diferite varietati, infloresc in luna iulie iar florile sunt puternic parfumate, plantarea se face primavara sau toamna.
54	Cytisus decumbens / salcam galben	
<b>ARBORI ORNAMENTALI GRUPA CONIFERE</b>		
Nr crt	DENUMIREA SPECIEI	SPECIFICATII
1	Abies alba / brad	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
2	Abies concolor/ brad argintiu	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
3	Abies concolor „Compacta” brad argintiu	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
4	Abies concolor „violacea”/ brad argintiu	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
5	Abies koreana/ brad corean	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
6	Abies nordmanniana brad de Caucaz	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
7	Abies nordmanniana „Pendula” / brad de Caucaz pendul	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi, decorativ prin forma pendula
8	Abies lasiocarpa „Arizonica”/ brad de Arizona	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi, persistente
9	Abies pinsapo „Aurea”/brad de Spania, auriu	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi-aurii
10	Abies pinsapo „Glauca”/brad de Spania albastrii	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
11	Cedrus deodara , pendula / Cedru de Himalaya	diferite varietati, specii cu frunze persistente, pendul
12	Cedrus atlantica / cedru libanez	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
13	Larix kaempferi/ larice	diferite varietati, specii cu frunze cazatoare
14	Picea abies/ molid	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
15	Picea pungens glauca / molid argintiu	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
16	Picea Omorika / molid sarbesc	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
17	Picea pungens molid argintiu	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
18	Picea sitchensis/ molid de Alaska	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
19	Picea englemanni / molid de Arizona	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
21	Pinus sylvestris/ pin de padure	diferite varietati, specii cu frunze persistente, ace mari dispuse in grupuri, scoarta rosca caramizie
22	Pinus banksiana / pin	diferite varietati, specii cu frunze persistente, ace mari dispuse in grupuri,
23	Pinus zembra /zambur	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
24	Pinus contorta/ pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
25	Pinus densiflora/pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

26	Pinus leucodermis / pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
27	Pinus mugo- pin de munte	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
28	Pinus nigra / pin negru	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
29	Pinus ponderosa / pin galben	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
30	Pinus parviflora / pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
31	Pinus pumila / pin de munte	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
32	Pinus strobus. pin neted	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
33	Pinus thunbergii / pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
34	Pinus uncinata / pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
35	Pinus pinea / pin	diferite varietati,
36	Pseudotsuga menziesii glauca / duglas	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente, crestere rapida
37	Taxodium distichum / chiparos de balta	diferite varietati, specii cu frunze cazatoare
38	Taxus baccata / tisa	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente, crestere rapida
39	Taxus media / tisa	
40	Taxus cuspidata / tisa japoneza	
ARBUSTI ORNAMENTALI GRUPA FOIOASE		
Nr ort	DENUMIREA SPECIEI	SPECIFICATII
1	Azalee- azalec de gradina	toate varietatile si culorile, infloresc abundent in diferite culori in mai-iunie
2	Berberis atropurpureum / dracila	diferite varietati, , frunze decorative de culoare rosie
3	Berberis thun.,„gold" / dracila	diferite varietati, , frunze decorative de culoare rosie
4	Berberis thun.,„rose glow"/ dracila	diferite varietati, , frunze decorative de culoare rosie
5	Berberis thun.,„atropurpurea nana" / dracila	diferite varietati, , frunze decorative de culoare rosie
6	Buxus sempervirens / buxus sau cimisir	diferite varietati, forme si dimensiuni, frunze persistente, ,poate fi tuns sub diferite forme si utilizat si pentru garduri vii.
7	Cotoneaster horizontalis, dameri	diferite varietati, decorative prin port tarator si fructele de culoare rosie care se formeaza toamna
8	Campsis grandiflora / trompetica	planta urcatoare cu foarte multe flori in forma de trompeta, de culoare rosie, galbena sau portocalie, infloreste in iulie -august
9	Campsis rad., „Flamenco" / trompetica	
10	Clematis„Piilu" / clematita	planta urcatoare cu foarte multe flori de culoare alb, roz, mov, infloreste pe tot cursul verii
11	Clematis„Multi blue" / clematita	
12	Cornus alba „Aurea" / corn alb	diferite varietati, decoreaza prin lastarii de culoare deschisa
13	Cornus sanguinea / corn rosu	diferite varietati, decoreaza prin lastarii de culoare rosietica

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

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



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

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

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

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

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

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

ANEXA 6- SITURILE ARHEOLOGICE ȘI ZONELE DE PROTECȚIE ALE ACESTORA <sup>8</sup>

SITURI ARHEOLOGICE CONFORM LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE 2015 (CF. ANEXA LA ORDINUL MINISTRULUI CULTURII NR. 2828/2015) ORAȘUL TECHIRGHIOI FIGUREAZĂ CU URMĂTOARELE POZIȚII:

1 – RAN 60543.01. Așezarea Hamangia de la Techirghiol - "Dealul Minerva", pe malul lacului Techirghiol – așezare, epoca neolitică (cod LMI CT-I-s-B-02760).

2 - RAN 60543.02. Situl arheologic de la Techirghiol. la 1,5 km V de fosta carieră Techirghiol – așezare paleolitic, epoca romană. Situl este clasat LMI: CT-I-s-B-02761, cu două subramuri - așezare romană (cod LMI CT-I-m-B-02761.01) și așezare din epipaleolitic (cod LMI CT-I-m-B-02761.02).

3 – RAN 60543.03. Situl arheologic de la Techirghiol, în jurul golfului Urluchioi – așezare și necropolă, Neolitic, LaTene, Elenistic, Roman. Situl este clasat LMI: CT-I-s-B-02762 (situl arheologic de la Techirghiol, punct "Urluchioi"), cu două subramuri - așezare romană (CT-I-m-B-02762.01) și așezare neolitică (CT-I-m-B-02762.02).

Pe lângă pozițiile menționate mai sus, în Repertoriul Arheologic Național orașul Techirghiol apare cu următoarele localizări:

4 - 60543.04. Situl arheologic de la Techirghiol - "Dealul Urluchioi". La cca. 4 km sud-vest de oraș și la 600 m nord-vest de malul Lacului Techirghiol, pe Valea Dereaua și pe pantele line sud-vestice ale Dealului Urluchioi – așezare, neolitic, epoca romană.

**SIT 1 – TECHIRGHIOI – "DEALUL MINERVA" (COD LMI CT-I-s-B-02760) (COD RAN 60543.01)**

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	789161.785	290474.109	11	788482.702	290857.662
2	789223.876	290532.327	12	788482.135	290796.909
3	789194.246	290568.440	13	788287.134	290704.880
4	789191.120	290768.759	14	788240.154	290616.016
5	789026.444	290771.468	15	788477.007	290488.517
6	788876.392	290772.110	16	788736.867	290350.864
7	788875.172	290836.397	17	788804.734	290338.739
8	788737.834	290807.707	18	788827.852	290298.811
9	788632.975	290773.553	19	788922.872	290332.772
10	788593.480	290899.934	20	789030.057	290407.276
Suprafață: 33,5 ha					

<sup>8</sup> Conform Studiu Isoric- Arheologic PUG Orașul Techirghiol, Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța, 2018



- Localizare: În intravilanul de Nord-Est al orașului, delimitat de malul lacului Techirghiol la Sud, strada Ion Țuculescu la SV, străzile Ecaterina Varga, Pictor Ion Andreescu, Eroilor și Munteniei la Nord. Resturile arheologice se concentrează în special pe străzile Alecu Russo, Alexandru Vlahuță, Maior Gheorghe Șonțu, Minerva, Costache Negri, George Coșbuc, Bd. Eroilor (între str. Mărășești și Piața Republicii), Dr. Ion Tătăranu (între str. Mărășești și Piața Republicii), Ecaterina Teodoroiu, Griviței, Nicolae Titulescu, Pictor Ion Țuculescu, Negru Vodă, Ecaterina Varga (între str. Pictor Ion Țuculescu și str. Muncii), Muncii (între str. Dr. Ion Tătăranu și Pictor Ion Andreescu), Colonel Mărculescu, Pictor Ion Andreescu, Mărășești, Munteniei, Transilvaniei, Mărăști, Oituz, Bd. Eforie.

- Cronologie: perioada neolitică (cultura Hamagia), perioada La Tene / elenistică (sec. V-I a.Chr), perioada romană (sec. I-IV p.Chr.), perioada medievală timpurie (sec. VIII-X p.Chr.).



Fig. 4: UAT Techirghiol – perimetrul sitului 1 - Minerva (fundal Google Earth 2018)

## SIT 2 – TECHIRGHIOI NORD – LOCUIRE ROMANĂ

Pct.	X	Y
1	787939.938	291542.796
2	787819.510	291568.800
3	787499.592	291586.651
4	787483.407	291077.142
5	787690.733	291069.482
6	787700.807	291146.179
7	787811.353	291141.198
Suprafață: 18 ha		

- Localizare: la Vest de str. Răscoala din 1907 (DN 38), în zona fostelor grajduri ale IAS Techirghiol și în terenurile arabile de la Vest de acestea.

- Cronologie: perioada romană (sec. II-III p.Chr.)



Fig. 5: UAT Techirghiol – perimetrul sitului 2 (fundal Google Earth 2018)

### Sit 3 – Techirghiol Vest – "Cimitirul turcesc" – grup de tumuli

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	787592.239	290601.547	9	787342.829	290430.807
2	787553.813	290706.468	10	787408.272	290463.946
3	787366.454	290752.634	11	787465.782	290495.128
4	787347.105	290660.873	12	787488.901	290504.886
5	787250.757	290619.866	13	787516.433	290535.955
6	787286.747	290537.862	14	787569.157	290550.621
7	787309.214	290479.155	15	787601.547	290573.986
8	787318.563	290482.566	-	-	-
Suprafață: 6,5 ha					

- Localizare: în partea de Vest a orașului, în apropiere de drumul național DN 38 (str. Răscoala din 1907); cuprinde cea mai mare parte a cimitirului musulman, precum și proprietăți aflate pe străzile Gheorghe Șincai și Aprodu Purice.

- Cronologie: perioada romană (sec. I-III p.Chr.), perioada otomană (sec. XVI-XIX).



Fig. 6: UAT Techirghiol – perimetrul sitului 3 – Cimitir turcesc (fundal Google Earth 2018)

#### Sit 4 – Techirghiol Sud – "Stadion" – locuire preistorică și medievală timpurie

Pct.	X	Y
1	788130.235	290000.787
2	788205.215	289647.416
3	788376.395	289683.946
4	788605.904	289793.964
5	788555.541	289881.927
6	788491.373	290057.940
Suprafață: 13 ha		

- Localizare: în zona de Sud a orașului, în apropiere de stadion, dar și pe proprietățile învecinate, delimitat de Est de str. Traian, la Nord de Bd. Victoriei, la Vest de str. Emil Cioran, iar la Sud de terenurile intravilane aflate la Sud de strada Narciselor.

- Cronologie: perioada neolitică (?), epoca medievală timpurie (sec. VIII-X p.Chr.)

**Sit 5 – Techirghiol Sud – necropolă tumulară și plană**

Pct.	X	Y
1	788099.084	288997.325
2	788349.687	288965.766
3	788389.025	289325.552
4	788404.188	289472.689
5	788409.882	289554.861
6	788377.959	289680.688
7	788203.803	289644.266
8	788054.991	289613.257
9	788095.270	289430.845
10	788015.799	289414.397
11	788107.263	289044.317
Suprafață: 21 ha		

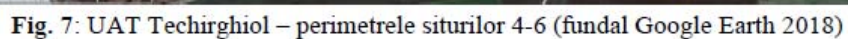
- Localizare: în zona de Sud a orașului, intravilan și extravilan, pe pantele de Nord ale dealului cunoscut în Planul Director de Tragere sub toponimul Ormancic, imediat șla Sud de situl 4
- Cronologie: preistorie?, antichitate, epoca medievală timpurie.

**Sit 6 – Techirghiol SV – locuire antică și medievală**

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	787029.117	289674.622	7	787596.819	289748.625
2	787103.115	289648.690	8	787566.299	289737.804
3	787089.473	289513.801	9	787515.581	289878.066
4	787153.631	289351.370	10	787370.586	289798.159
5	787400.234	289453.899	11	787224.376	289749.132
6	787674.165	289566.890	12	787100.766	289804.519
Suprafață: 19 ha					

- Localizare: în zona de SV a orașului, într-un perimetru care cuprinde proprietăți aflate pe străzile Rășcoala din 1907, Walter Mărăcineanu, George Enescu, Plantelor, Samuil Micu și Pericle Macri, precum și la Sud de strada Pericle Macri.
- Cronologie: perioada antică (elenistică, romană), medievală târzie (otomană).





Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	786185.043	290082.765	9	785618.070	289769.037
2	786067.476	290163.226	10	785693.887	289714.604
3	785996.936	290146.260	11	785803.984	289697.225
4	785907.794	290009.446	12	785854.111	289696.398
5	785822.268	290063.001	13	785967.224	289713.758
6	785709.162	289898.366	14	786143.798	289704.869
7	785639.666	289944.396	15	786388.819	289742.238
8	785552.725	289817.742	16	786478.380	289876.125
Suprafață: 26 ha					

- Cronologie: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-II a.Chr.).

**Sit 8 – Techirghiol SV - șanțuri de delimitare antice**

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	785234.119	289432.497	10	786744.397	289383.269
2	785340.857	289369.451	11	786718.840	289521.339
3	785524.512	289294.034	12	786497.051	289575.159
4	785806.686	289242.416	13	786082.333	289488.948
5	786134.928	289215.061	14	785709.282	289417.443
6	786141.240	289184.130	15	785639.111	289424.411
7	786364.315	289227.606	16	785518.300	289556.564
8	786534.371	289259.402	17	785216.950	289493.524
9	786518.931	289346.255	-	-	-
Suprafață: 34 ha					

- Localizare: în extravilanul de SV al orașului, la Sud de DN 38 și la Vest de intersecția dintre DN 38 și DJ 393, în vecinătatea necropolei tumulare (sit 9) și a așezării elenistice de la Nord (sit 7).

- Cronologie: perioada elenistică (?).

**Sit 9 – Techirghiol SV – necropolă tumulară și plană**

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	784949.684	289472.075	13	785530.820	289294.108
2	785326.164	288713.130	14	785343.679	289371.338
3	785321.614	288344.346	15	785231.168	289434.409
4	785523.865	288341.597	16	785210.281	289502.564
5	785528.850	288578.073	17	785132.655	289487.573
6	785583.198	288579.332	18	785100.819	289645.498
7	785577.991	288781.410	19	784997.978	289627.943
8	785937.840	288842.666	20	784955.856	289820.487
9	786188.606	288882.239	21	784670.619	289768.150
10	786162.925	289040.818	22	784712.864	289582.321
11	786134.818	289216.316	23	784747.530	289433.935
12	785808.628	289244.053	-	-	-
Suprafață: 73 ha					

- Localizare: la distanțe cuprinse între 1 și 2 km SV de oraș (intersecția DN 38 – DJ 393), majoritar la Sud de DN 38, în terenurile arabile traversate de canalul de irigații și de conducta Transgaz.

- Cronologie: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-II a.Chr.), perioada romană (?).

**Sit 10 – Techirghiol SV – locuire La Tene / elenistică**

Pct.	X	Y
1	785585.510	288580.528
2	785917.828	288421.611
3	786233.352	288278.839
4	786379.517	288514.360
5	786206.715	288586.142
6	786158.348	288874.524
7	785938.026	288839.589
8	785579.589	288779.486
Suprafață: 27 ha		

- Localizare: în terenul extravilan de la SV de oraș, la circa 1-1,5 km SV de intersecția dintre DN 38 și DJ 393, imediat la Vest de drumul județean DJ 393, în vecinătatea mării necropole tumulare (sit 9).

- Cronologie: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-II a.Chr.).

**Sit 11 – Techirghiol SV – ”Movila Ormancic” – necropolă**

Pct.	X	Y
1	786683.501	288660.184
2	786549.058	288138.039
3	786856.130	288050.378
4	786838.455	287972.454
5	786948.923	287944.866
6	786993.837	288131.410
7	786932.730	288149.710
8	786875.527	288425.171
9	787263.832	288538.089
10	787240.498	288661.173
11	787190.722	288854.851
Suprafață: 30 ha		

- Localizare: la marginea de SV a orașului (circa 1 km Sud de intersecția dintre DN 38 și DJ 393), la Est de DJ 393, în terenul extravilan din apropiere de centrul logistic Dedeman.

- Cronologie: preistorie sau antichitate.

**Sit 12 – Techirghiol Vest – tumuli aplatizați**

Pct.	X	Y
1	783796.827	290313.566
2	783873.283	290138.303
3	784114.335	290243.870
4	784039.242	290420.719
Suprafață: 5 ha		

- Localizare: în extremitatea de Vest a teritoriului UAT Techirghiol, aproximativ 3 km distanță de oraș și la 1 km Nord de drumul național DN 38 spre Movilița.

- Cronologie: preistorie sau antichitate.



Fig. 10: UAT Techirghiol – perimetrele siturilor 6-11, 13 (fundal ortofotoplan 2008)

#### Sit 13 – Techirghiol Sud – tumul aplatizat

Pct.	X	Y
1	787827.410	288080.330
2	787811.909	287993.791
3	787896.046	287978.705
4	787911.423	288064.747
Suprafață: 0,75 ha		

- Localizare: în terenul extravilan situat la aproximativ 1,7 km Sud de oraș, 1,5 km Est de DJ 393 și 1 km Vest de malul lacului Techirghiol.

- Cronologie: preistorie sau antichitate.

**Sit 14 – Techirghiol Sud – ”Carieră” – așezare romană, locuire preistorică (cod LMI 2015 CT-I-s-B-02761) (cod RAN 60543.02)**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	789333.647	288542.732	14	787722.325	286795.961
2	789054.125	288522.518	15	787875.211	286772.681
3	789007.680	288624.492	16	788039.049	286804.143
4	788765.440	288641.459	17	788151.434	287035.503
5	788671.911	288141.854	18	788398.741	287183.579
6	788470.262	288157.798	19	788771.212	287550.609
7	788409.236	287771.735	20	788866.956	287676.891
8	788158.202	287799.637	21	788863.903	287810.973
9	788092.261	287492.831	22	788823.942	287933.789
10	787931.403	287542.932	23	788946.871	288061.214
11	787838.704	287226.337	24	789133.090	288097.615
12	787738.802	287254.096	25	789207.499	288210.651
13	787632.141	286838.592	-	-	-
Suprafață: 103 ha					

- Localizare: pe malul de Vest al lacului Techirghiol, la distanțe cuprinse între 500 m și 2,5 km Sud de oraș, în zona vechilor cariere de piatră și până în apropierea digului care separă lacul Techirghiol de balta Zarguzon.

- Cronologie: preistorie, perioada romană (sec. II-III p.Chr.).

**Sit 15 – Techirghiol Sud – "Urluchioi Est" – așezare neolitică, locuire La Tene / elenistică, locuire romană (Cod LMI 2015 CT-I-s-B-02762) (Cod RAN 60543.03)**

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	787444.833	286980.097	16	785528.222	285785.904
2	786953.088	287081.130	17	785878.562	285940.166
3	786974.229	287172.147	18	785887.303	286017.653
4	786271.912	287342.307	19	786094.660	286262.847
5	786242.433	287238.118	20	786233.931	286395.137
6	785922.726	287319.200	21	786279.638	286593.943
7	785886.779	287225.419	22	786596.232	286412.125
8	785639.323	287228.177	23	786704.795	286294.140
9	785609.703	286605.227	24	786774.246	286277.666
10	785420.149	286605.876	25	786858.901	286295.995
11	785215.599	286065.761	26	786933.835	286401.247
12	785228.998	285429.098	27	787074.310	286467.072
13	785311.216	285379.884	28	787189.123	286543.018
14	785390.369	285549.477	29	787353.317	286575.520
15	785441.226	285683.429	-	-	-
Suprafață: 191 ha					



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- Localizare: la distanțe cuprinse între 2 și 3,5 km Sud de oraș, pe malul lacului Techirghiol, de o parte și de alta a unei văi situate între dealurile Urluchioi și Ormancic și pe pantele line ale acestora, până la limita cu UAT Topraisar; este traversat pe direcția N-S de drumul județean DJ 393.

- Datare: perioada neolitică, perioada La Tene / elenistică, epoca romană (sec. II-IV p.Chr.)

### Sit 16 – Techirghiol SV – "Dealul Urluchioi" – necropolă tumulară

Pct.	X	Y
1	785128.721	286478.870
2	785285.691	286466.700
3	785340.054	286616.146
4	785454.214	286965.029
5	785457.272	287014.143
6	785146.627	287032.486
7	785115.428	286732.650
8	785157.456	286729.105
Suprafață: 13,5 ha		

- Localizare: în extremitatea de Sud a UAT Techirghiol, pe Dealul Urluchioi, la 2,5 km SV de oraș și la 350 m Vest de drumul județean DJ 393; situat între perimetrele siturilor 15 și 17.

- Datare: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-I a.Chr.), perioada romană (sec. I-IV p.Chr.)

### Sit 17 - Techirghiol SV / Movilița SE ("Urluchioi") - așezare romană, locuire neolitică, locuire La Tene / elenistică, locuire otomană (Cod RAN: 60543.04)

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	783910.520	287649.043	15	785120.917	285675.974
2	783939.145	287499.421	16	785223.976	285683.380
3	784101.864	287485.170	17	785185.745	286386.585
4	784143.864	287245.900	18	784909.971	286392.360
5	783775.522	287267.227	19	784903.870	286774.643
6	783748.736	287047.533	20	784954.085	287344.988
7	783951.357	287030.243	21	784975.661	287745.767
8	783933.810	286720.489	22	784605.556	287728.857
9	784116.137	286525.068	23	784563.404	288001.741
10	784135.741	286317.839	24	784394.874	287977.758
11	784385.310	286365.951	25	784400.476	287932.272
12	784527.041	286302.037	26	784202.417	287893.421
13	784774.366	285996.892	27	783987.695	287853.998
14	784947.592	285982.879	-	-	-
Suprafață: 171 ha					

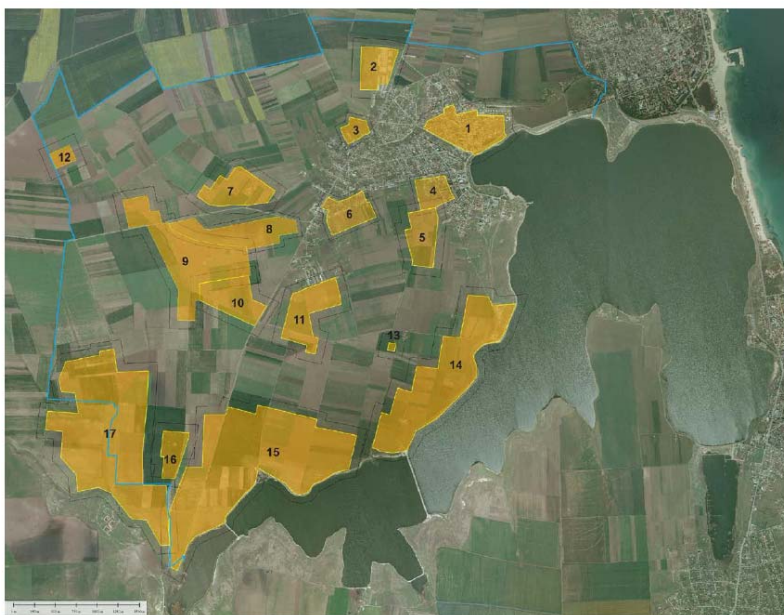
- Localizare: limitele de Nord ale sitului se saflă la circa 2 km SV de orașul Techirghiol și la 2,5 km SE de localitatea Movilița; limita de Sud este asigurată de valea Dereaua, iar către SE se întinde până la aproximativ 250 m distanță de malul bălții Zarguzon (lacul Techirghiol), pe pantele de Vest și de Sud ale

Dealului Urluchioi. Este situat într-o vale largă care se întinde la Nord de valea Dereaua (între Dealurile Movilița și Urluchioi), la limita dintre UAT Topraisar și UAT Techirghiol.

- Datare: eneolitic (cultura Gumelnița), perioada La Tene / elenistică (sec. IV-I a.Chr.), epoca romană (sec. I-IV p.Chr.), epoca otomană (sec. XVI-XVIII p.Chr.).



Fig. 13: UAT Techirghiol – perimetrele siturilor 13-17 (fundal ortofotoplan 2008)



Perimetre situri arheologice pe raza U.A.T. Techirghiol

ZONE DE PROTECȚIE SITURI ARHEOLOGICE - COORDONATE STEREO 70

**Sit 1**

1, 789293.743, 290604.912  
2, 789289.650, 290867.205  
3, 789027.481, 290871.519  
4, 788974.573, 290871.745  
5, 788972.916, 290959.028  
6, 788712.034, 290904.531  
7, 788698.270, 290900.048  
8, 788657.237, 291031.354  
9, 788383.289, 290926.818  
10, 788382.671, 290860.604  
11, 788214.269, 290781.129  
12, 788105.288, 290574.987  
13, 788429.876, 290400.258  
14, 788703.863, 290255.122  
15, 788741.418, 290248.413  
16, 788783.031, 290176.540  
17, 788969.063, 290243.028  
18, 789081.490, 290321.176  
19, 789219.798, 290391.348  
20, 789360.628, 290523.393

**Sit 2**

1, 787380.244, 290980.832  
2, 787402.844, 291692.259  
3, 787832.938, 291668.260  
4, 788068.853, 291617.319  
5, 787883.303, 291037.802  
6, 787788.048, 291042.094  
7, 787778.070, 290966.133

**Sit 3**

1, 787639.433, 290618.155  
2, 787591.632, 290748.672



3, 787328.180, 290813.587  
4, 787303.532, 290696.697  
5, 787184.618, 290646.085  
6, 787240.455, 290518.858  
7, 787280.094, 290415.280  
8, 787292.701, 290419.879  
9, 787319.425, 290362.881  
10, 787431.500, 290419.633  
11, 787487.482, 290449.987  
12, 787518.813, 290463.210  
13, 787544.075, 290491.718  
14, 787591.175, 290504.819  
15, 787660.757, 290555.014

**Sit 4**

1, 788070.357, 290041.964  
2, 788166.673, 289588.037  
3, 788392.655, 289636.263  
4, 788676.060, 289772.116  
5, 788601.078, 289903.076  
6, 788524.258, 290113.793

**Sit 5**

1, 787982.527, 288911.159  
2, 788438.094, 288853.788  
3, 788488.520, 289314.986  
4, 788503.886, 289464.100  
5, 788510.805, 289563.932  
6, 788451.355, 289798.256  
7, 788183.356, 289742.209  
8, 787935.460, 289690.552  
9, 787975.709, 289508.274  
10, 787893.726, 289491.306  
11, 788005.083, 289040.741

**Sit 6**

1, 787624.432, 289811.493  
2, 787596.439, 289801.568  
3, 787542.715, 289950.141  
4, 787350.398, 289844.153  
5, 787226.999, 289802.776

6, 787079.201, 289869.001  
 7, 786956.735, 289646.978  
 8, 787049.376, 289614.512  
 9, 787038.476, 289506.735  
 10, 787125.812, 289285.625  
 11, 787419.374, 289407.678  
 12, 787740.007, 289539.933

**Sit 7**

1, 786242.112, 290164.949  
 2, 786087.300, 290270.900  
 3, 785934.837, 290234.230  
 4, 785877.608, 290146.397  
 5, 785794.098, 290198.690  
 6, 785682.398, 290036.101  
 7, 785612.870, 290082.152  
 8, 785415.777, 289795.030  
 9, 785558.992, 289688.283  
 10, 785654.827, 289619.478  
 11, 785795.316, 289597.302  
 12, 785860.923, 289596.219  
 13, 785972.350, 289613.320  
 14, 786148.877, 289604.433  
 15, 786447.475, 289649.973  
 16, 786615.845, 289901.675

**Sit 8**

1, 786762.132, 289562.312  
 2, 786497.900, 289626.432  
 3, 786072.533, 289538.007  
 4, 785706.998, 289467.942  
 5, 785663.112, 289472.300  
 6, 785535.977, 289611.371  
 7, 785154.291, 289531.525  
 8, 785191.397, 289399.629  
 9, 785318.519, 289324.543  
 10, 785510.356, 289245.767  
 11, 785800.092, 289192.766  
 12, 786093.408, 289168.321  
 13, 786102.137, 289125.542  
 14, 786373.697, 289178.467  
 15, 786592.303, 289219.340  
 16, 786577.058, 289305.101

17, 786802.880, 289342.173

**Sit 9**

1, 785220.336, 288245.661  
2, 785621.803, 288240.203  
3, 785626.863, 288480.264  
4, 785685.801, 288481.630  
5, 785680.244, 288697.324  
6, 785954.034, 288743.930  
7, 786303.432, 288799.069  
8, 786261.706, 289056.727  
9, 786221.241, 289309.382  
10, 785821.766, 289343.350  
11, 785559.094, 289390.677  
12, 785387.381, 289461.540  
13, 785315.078, 289502.072  
14, 785279.596, 289617.852  
15, 785211.123, 289604.628  
16, 785179.708, 289760.464  
17, 785075.305, 289742.642  
18, 785032.927, 289936.352  
19, 784549.923, 289847.726  
20, 784615.367, 289559.851  
21, 784671.903, 289317.849  
22, 784893.742, 289359.700  
23, 785225.821, 288690.262

**Sit 10**

1, 785487.315, 288516.581  
2, 785875.617, 288330.891  
3, 786272.078, 288151.497  
4, 786526.594, 288561.607  
5, 786296.231, 288657.299  
6, 786240.620, 288988.873  
7, 785921.918, 288938.338  
8, 785476.984, 288863.731

**Sit 11**

1, 787338.202, 288682.966  
2, 787259.683, 288988.487  
3, 786599.476, 288735.110

4, 786427.859, 288068.587  
5, 786737.608, 287980.162  
6, 786719.222, 287899.105  
7, 787022.577, 287823.345  
8, 787113.285, 288200.082  
9, 787018.567, 288228.448  
10, 786992.302, 288354.930  
11, 787379.068, 288467.402

**Sit 12**

1, 784091.653, 290553.277  
 2, 783665.309, 290364.826  
 3, 783821.639, 290006.460  
 4, 784245.097, 290191.910

**Sit 13**

1, 787695.785, 287912.962  
 2, 787976.927, 287862.553  
 3, 788027.404, 288144.995  
 4, 787746.674, 288197.067

**Sit 14**

1, 789297.123, 288164.833  
 2, 789481.717, 288652.575  
 3, 789116.328, 288627.332  
 4, 789074.058, 288720.142  
 5, 788683.497, 288747.497  
 6, 788590.117, 288248.690  
 7, 788385.884, 288264.838  
 8, 788325.326, 287881.732  
 9, 788079.382, 287909.071  
 10, 788017.451, 287620.927  
 11, 787863.980, 287668.727  
 12, 787770.410, 287349.161  
 13, 787667.263, 287377.822  
 14, 787514.685, 286783.445  
 15, 787692.794, 286699.252  
 16, 787877.169, 286671.176  
 17, 788107.144, 286715.339  
 18, 788228.406, 286964.975  
 19, 788460.425, 287103.897  
  
 20, 788839.840, 287477.769  
 21, 788967.778, 287644.266  
 22, 788963.595, 287827.952  
 23, 788937.685, 287907.586  
 24, 788996.996, 287969.066  
 25, 789193.545, 288007.486

**Sit 15**

1, 785543.964, 287329.301  
 2, 785809.185, 287326.346  
 3, 785861.128, 287438.046  
 4, 786172.663, 287359.037  
 5, 786201.860, 287462.231  
 6, 787094.112, 287246.053  
 7, 787073.771, 287158.481  
 8, 787564.936, 287057.565  
 9, 787436.555, 286490.004  
 10, 787231.457, 286449.403  
 11, 787122.529, 286379.175  
 12, 787000.095, 286321.804  
 13, 786917.939, 286206.407  
 14, 786779.054, 286176.335  
 15, 786651.904, 286203.859  
 16, 786536.873, 286328.872  
 17, 786346.896, 286439.940  
 18, 786324.689, 286343.351  
 19, 786167.529, 286194.069  
 20, 785983.321, 285976.246  
 21, 785971.536, 285871.783  
 22, 785589.603, 285703.610  
 23, 785528.650, 285631.813  
 24, 785482.597, 285510.512  
 25, 785354.979, 285237.079  
 26, 785130.131, 285371.672  
 27, 785115.160, 286083.055  
 28, 785351.142, 286706.169  
 29, 785514.309, 286705.610

**Sit 16**

1, 785017.476, 286387.142  
 2, 785353.735, 286361.071  
 3, 785434.639, 286583.478  
 4, 785553.280, 286946.057

5, 785563.371, 287108.106  
 6, 785057.014, 287138.005  
 7, 785005.352, 286641.525  
 8, 785046.292, 286638.072

**Sit 17 PUG Techirghiol (= Sit 29 PUG Topraisar)**



1, 785375.478, 286582.760  
 2, 785106.972, 286588.382  
 3, 785104.114, 286767.446  
 4, 785153.716, 287330.830  
 5, 785187.358, 287955.751  
 6, 784775.888, 287936.951  
 7, 784730.975, 288227.706  
 8, 784172.270, 288148.198  
 9, 784179.097, 288092.762  
 10, 784165.089, 288090.014  
 11, 783840.293, 288030.381  
 12, 783703.391, 287666.808  
 13, 783741.107, 287469.656  
 14, 783599.617, 287477.850  
 15, 783524.993, 286865.796  
 16, 783740.576, 286847.400  
 17, 783729.193, 286646.475  
 18, 783923.342, 286438.384  
 19, 783957.278, 286079.648  
 20, 784360.888, 286157.455  
 21, 784401.489, 286139.146  
 22, 784672.849, 285804.346  
 23, 784825.587, 285791.991  
 24, 785008.951, 285467.309  
 25, 785434.460, 285497.885

## ANEXA7. TIPOLOGII DE CLĂDIRI IDENTIFICATE ÎN TERITORIUL, ORAȘUL TECHIRGHIOI, JUD. CONSTANȚA

I. TIPOLOGIA FONDULUI CONSTRUIT

Clădirile de pe teritoriul orașului Techirghiol pot fi înscrise în următoarele clase tipologice, stabilite după criteriul mixt al funcțiunii, planimetriei și volumetriei, conform tabelului:

**Tabelul nr. 1.** Tipologii de clădiri de pe teritoriul orașului Techirghiol




Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) <sup>9</sup>	Fotografii, imagini de epocă
1.	Arhitectura de vilegiatură		
1.a.	Vila pentru turiști parter		
	Dispărută (imagini de epocă)		
	Dispărută (imagini de epocă)		
1.b.	Vila pentru turiști cu etaj		

<sup>9</sup> Sunt enumerate toate suprafețele corpurilor de clădire construite pe parcelă (inclusiv anexe). Prima valoare îi corespunde corpului principal



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) <sup>9</sup>	Fotografii, imagini de epocă
	Băile și Hotelul Simionescu, Fostă Vilă Vidrighin, str. Dr. Ion Tătăran nr. 3	<b>SIR 2.4</b>  RI = P+1+2(parțial)  POT=25%  CUT=0.51  S amprentă pe teren / corp de clădire = 412 (mp)	 
	Vila Bella, str. Oituz nr. 5	<b>SIR 2.2</b>  RI = P+1  POT=24%  CUT=0.48  S amprentă pe teren / corp de clădire = 160 (mp)	





# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT  S amprentă pe teren / corp clădire (mp) <sup>9</sup>	Fotografii, imagini de epocă
1.c.	Vila cu etaj și elemente de arhitectură neoromânească		
	Vila Minerva (fostă Hotel Grand / Sanatoriu Minerva)	<p>SIR 2.2</p> <p>RI = P+2+3(parțial)</p> <p>POT=42%</p> <p>CUT=1.3</p> <p>S amprentă pe teren / corp de clădire = 523 (mp)</p>	 
1.d.	Vilă în stil modernist		




# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) <sup>9</sup>	Fotografii, imagini de epocă
	Vila Mica Belona, b-dul Eroilor nr. 6-8	SIR 2.2 RI = P+1+2R POT=29% CUT=0.61 S amprentă pe teren / corp de clădire = 134 (mp)	 
2.	Locuința popular-urbană		

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**




**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT  S amprentă pe teren / corp clădire (mp) <sup>9</sup>	Fotografii, imagini de epocă
2.a.	Casă cu cerdac, stâlpi din zidărie  Str. Eminescu nr. 5	SIR 2.4  RI = P  POT=15%  CUT=0.15  S amprentă pe teren / corp de clădire = 142 (mp)	
2.b.	Casă cu cerdac, stâlpi de lemn,  Str. N. Bălcescu nr. 12A	SIR 2.4  RI = P  POT=25%  CUT=0.25  S amprentă pe teren / corp de clădire = 174 (mp)	
2.c.	Casă cu cerdac, stâlpi de lemn,  str. Pictor Andreescu nr. 2	ZIR 1.2  RI = P  POT=13%  CUT=0.13  S amprentă pe teren / corp de clădire = 185 (mp)	







**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT  S amprentă pe teren / corp clădire (mp) <sup>9</sup>	Fotografii, imagini de epocă
2.d.	Casă cu cerdac, stâlpi și arcade din zidărie, str. Mihai Eminescu nr. 7	ZIR 1.3  RI = P  POT=23%  CUT=0.23  S amprentă pe teren / corp de clădire = 154 (mp)	
2.e.	Casă popular urbană,  Str. Pescărușului nr. 4	SIR 2.1  RI = P  POT=33%  CUT=0.33  S amprentă pe teren / corp de clădire = 157 (mp)	
2.f.	Casă popular urbană, str. Traian nr. 2 (Vila Brăila)	SIR 2.1  RI = P  POT=43%  CUT=0.43  S amprentă pe teren / corp de clădire = 145; 133; 10; 9 (mp)	




# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) <sup>9</sup>	Fotografii, imagini de epocă
2.g	Locuințe tip cu un singur nivel Str. Dr. Istrate	ZIR 1.1 RI = P POT=42% CUT=0.42 S amprentă pe teren / corp de clădire = 178; 212 (mp)	
3.	<b>Clădiri cu spații comerciale la parter</b>		
	Clădire de colț cu spațiu comercial la parter Str. Ovidiu nr. 7	SIR 2.1 RI = P, P+1 POT=52% CUT=0.56 S amprentă pe teren / corp de clădire = 173; 113; 99; 277; 121 (mp)	  
4.	Locuințe colective de înălțime medie		

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

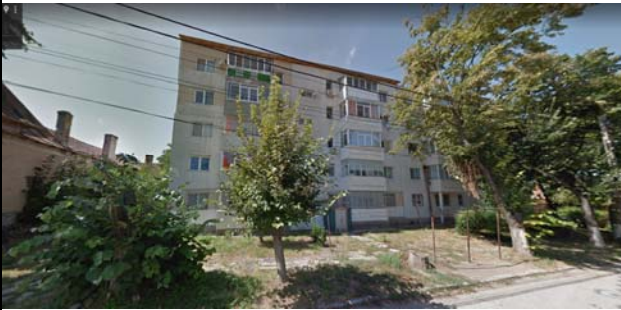


ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) <sup>9</sup>	Fotografii, imagini de epocă
4.a	Locuințe colective cu acoperire în șarpantă  Str. Traian	SIR 2.1  RI = P+2, P+3, P+4  POT=38%  CUT=1.63  S amprentă pe teren / corp de clădire = 700; 500; 275 (mp)	
			
			



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOL, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT  S amprentă pe teren / corp clădire (mp) <sup>9</sup>	Fotografii, imagini de epocă
4.b	Locuințe colective de tip bară, cu acoperire în terasă  Strada Pescărușului nr. 2	SIR 2.1  RI = P+4  POT=40%  CUT=2  S amprentă pe teren / corp de clădire = 485 (mp)	
5.	Sanatorii balneare		
	Sanatoriul Clement Popescu (Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol - Copii)	SIR 2.1  RI = P, P+1, P+4  POT=25%  CUT=0.5  S amprentă pe teren / corp de clădire = 452; 468, 805; 579; 444; 160; 105; 84; 37 (mp)	 

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM




## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOL, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) <sup>9</sup>	Fotografii, imagini de epocă
	Fostul Sanatoriu P.T.T., fostă vilă Toto și Bardan (astăzi Centrul de recuperare neuropsihiatrică)  Str. Traian nr. 28	ZIR 2.3  RI = P, P+2, P+3  POT=27%  CUT=0.75  S amprentă pe teren / corp de clădire = 237; 561; 445; 46 (mp)	  





# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) <sup>9</sup>	Fotografii, imagini de epocă
	Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol  Str. Victor Climescu nr. 34-40	SIR 4.1  RI = P, P+1, P+6  POT=24%  CUT=0.71  S amprentă pe teren / corp de clădire = 1038; 1038; 2839; 1229; 664; 629; 293 (mp)	
			
6.	<b>Clădiri de cult:</b>		
	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare")  Str. Ovidiu nr. 5	SIR 2.1  RI = P  POT=15%  CUT=0.3  S amprentă pe teren / corp de clădire = 73 (mp)	




REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) <sup>9</sup>	Fotografii, imagini de epocă
	Biserica "Sf. Ilie"  Str. Alexandru Pușkin nr. 18	SIR 2.4  RI = P  POT=10%  CUT=0.1  S amprentă pe teren / corp de clădire = 246; 81 (mp)	
			

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT  S amprentă pe teren / corp clădire (mp) <sup>9</sup>	Fotografii, imagini de epocă
	Biserica romano-catolică (germană) "Sf. Konrad de Parzheim", str. Zânelor nr. 4	ZIR 1  RI =  POT=7%  CUT=0.07  S amprentă pe teren / corp de clădire = 139 (mp)	
			
	Geamia din Techirghiol – Cuma (vineri), 1935, str. Nicolae Bălcescu nr. 43	ZIR 1.3  RI = P, P+1  POT=13%  CUT=0.18  S amprentă pe teren / corp de clădire = 160; 94; 42 (mp)	






# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) <sup>9</sup>	Fotografii, imagini de epocă
			
7.	<b>Instituții publice reprezentative</b>		
	<p>Primăria orașului Techirghiol, fosta Vilă Păpușica</p> <p>(tipologie de vilă turistică cu etaj, conform destinației inițiale)</p>	<p>SIR 2.1</p> <p>RI = P+1</p> <p>POT=33%</p> <p>CUT=0.67</p> <p>S amprentă pe teren / corp de clădire = 329; 630 (mp)</p>	




# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) <sup>9</sup>	Fotografii, imagini de epocă
			 
	Teatrul de vară "Jean Constantin", Piața Republicii nr. 2	SIR 2.4 RI = P+1 POT=14% CUT=25% S amprentă pe teren / corp de clădire = 174; 25; 8 (mp)	

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT  S amprentă pe teren / corp clădire (mp) <sup>9</sup>	Fotografii, imagini de epocă
	Liceul teoretic Emil Racoviță, cu locuința directorului  Str. Nicolae Bălcescu nr. 14	ZIR 1.3  RI = P+1  POT=21%  CUT=0.3  S amprentă pe teren / corp de clădire = 294; 571; 231; 209; 166; 160; 140 (mp)	
	Fosta gară Techirghiol  Str. Berzei  Fotografie Google Maps – septembrie 2019	ZIR 1.2  RI = P, P+1  POT=8%  CUT=0.1  S amprentă pe teren / corp de clădire = 109 (mp)	
8.	<b>Clădiri utilitare</b>		
	Stație de pompare	SIR 2.4  RI = P  POT=27%  CUT=0.27  S amprentă pe teren / corp de clădire = 152 (mp)	

## ANEXA 8. IMOBILE PROTEJATE CONFORM SIG

## LISTA IMOBILELOR PROTEJATE CONFORM S.I.G

<b>Monumente istorice cf. LMI 2015</b>	
<b>1.</b>	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare"), sec. XVIII, str. Ovidiu nr. 5
<b>2.</b>	Monumentul eroilor din primul război mondial 1916-1918, scuar centru, 1926-1929, Piața Republicii nr. 1
<b>Imobile propuse spre clasare in LMI / Grad mare de protecție</b>	
<b>3.</b>	Biserica "Sf. Ilie", 1909-1914, str. Alexandru Pușkin nr. 18
<b>4.</b>	Vila Minerva, 1916-1939, b-dul Eroilor nr. 2
<b>5.</b>	Cimitir musulman, Str. Răscoala din 1907 nr. 6E
<b>6.</b>	Sanatoriul Balnear și de recuperare Techirghiol Copii (fost Sanat. Clement Popescu), str. Ovidiu nr. 2-4
<b>Imobile protejate prin prevederile RLU / Grad mediu de protecție</b>	
<b>7.</b>	Biserica romano-catolică (germană) "Sf. Konrad de Parzheim", str. Zânelor nr. 4
<b>8.</b>	Ansamblul sanatorial mănăstiresc Sf. Maria, fost cămin preoțesc, str. Ovidiu nr. 5
<b>9.</b>	Geamia din Techirghiol – Cuma (vineri), 1935, str. Nicolae Bălcescu nr. 43
<b>10.</b>	Primăria orașului Techirghiol, fostă Vilă Păpușica, str. Dr. Victor Climescu nr. 24
<b>11.</b>	Stație pompare – clădire utilitară, Piața Republicii nr. 9
<b>12.</b>	Sanatoriul Speranța, ruină, str. Traian nr. 1A, 1923
<b>13.</b>	Vila Scena, str. Albăstrelelor nr. 5
<b>14.</b>	Băile și Hotelul Simionescu, Fostă Vilă Vidrighin, str. Dr. Ion Tătăran nr. 3
<b>15.</b>	Vila Mica Belona, b-dul Eroilor nr. 6-8
<b>16.</b>	Vila Bella, str. Oituz nr. 5
<b>17.</b>	Vilă, str. Narciselor nr. 6
<b>18.</b>	Vila Lucia, ruină, str. Traian nr. 8A
<b>19.</b>	Sanatoriu Balnear și de Recuperare Techirghiol, str. Dr. Victor Climescu nr. 34-40
<b>20.</b>	Centrul de recuperare Neuropsihiatrică fostă vilă Toto si Bardan, fost Sanat. P.T.T., str. Traian nr. 28
<b>Imobile protejate prin prevederile RLU / Grad mic de protecție</b>	
<b>21.</b>	Teatrul de vară "Jean Constantin", Piața Republicii nr. 2
<b>22.</b>	Vila Rodna, Piața Republicii nr. 4
<b>23.</b>	Locuință individuală, str. Mihai Eminescu nr. 14A
<b>24.</b>	Locuință individuală, str. Mihai Eminescu nr. 7



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

25.	Locuință individuală, str. Pescărușului nr. 4
26.	Vila Brăila, str. Traian nr. 2
27.	Vilă, fostă farmacie, str. Vasile Alecsandri nr. 3
28.	Locuință individuală, strada Nicolae Bălcescu nr. 13A
29.	Locuință individuală, strada Nicolae Bălcescu nr. 19
30.	Casă cu prispă, strada Nicolae Bălcescu nr. 12A
31.	Biserica ortodoxă "Adormirea Maicii Domnului", str. Dr. Victor Climescu nr. 16-18
32.	Biserica "Sf. Ioan Botezătorul", str. Plantelor nr. 5
33.	Școală, 1922, str. Răscoala din 1907 nr. 12
34.	Liceul teoretic Emil Racoviță, str. Nicolae Bălcescu nr. 14
35.	Vila Dorica, str. Dr. Victor Climescu nr. 6
36.	Vila Ulmeanu, str. Ovidiu nr. 8A
37.	Vila Ecaterina, B-dul Victoriei nr. 5
38.	Vila Suceava, str. Oituz nr. 1B
39.	Clădire de colț cu spațiu comercial la parter, str. Ovidiu nr. 7
40.	Vila Olt, b-dul Victoriei nr. 2
41.	Locuință tradițională, str. Mihai Eminescu nr. 5
42.	Vila Maior Săndoiu, str. Eroilor nr. 14
43.	Locuință, str. Dr. Ion Tătăran nr. 6
44.	Locuință individuală, str. Dr. Ion Tătăran nr. 12
45.	Locuință individuală, bd. Eroilor nr. 3
46.	Casă cu prispă, str. Pictor Andreescu nr. 2
47.	Vila Marea Neagră, str. Pușkin
48.	Gara CFR, str. Berzei