



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT PUZ**

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) al PUZ este parte integranta a proiectului, avand un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare, de amplasare, de realizare si de conformare a terenurilor si constructiilor pe intreaga zona studiata.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pentru intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

1.2 Baza legala a elaborarii PUZ

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU), aprobat prin HGR 525/1996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal elaborat de URBANPROIECT – Bucuresti si avizat de M.L.P.A.T prin Ordinul nr.176 /N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 actualizata si completata;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in Regulamentul local de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ;
- Avizul de Oportunitate nr. 149975/26.10.2015, emis de Primaria Municipiului Constanta;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, cat si legislatia in vigoare;

1.3 Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament se aplica pe zona propusa studiului, delimitata de strazile: Alee acces nord, str. Eliberarii, alee acces est si alee accées vest.

PUZ si RLU - regulamentul local de urbanism, aprobate, constituie actul de autoritate al administratiei publice locale.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pentru intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

ZRA3 – ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE - unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren;

ZRX – locuinte colective cu functiuni complementare la subsol/ demisol spatii parcare/garare, iar la parter spatii comerciale, locuri de joaca interioare pentru copii, institutii financiare bancare, functiuni profesii liberale – birouri avocatura, birouri arhitectura, cabinete medicale;



2. UTILIZAREA TERENURILOR

Art. 1 Utilizari premise pentru zonele de reglementare cuprinse in zona de studiu:

ZRA3 – ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE - unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren;

ZRX - la subsol/ demisol spatii parcare/garare, spatii tehnice;
- la parter spatii comerciale, locuri de joaca interioare pentru copii, institutii financiar bancare, functiuni profesii liberale – birouri avocatura, birouri arhitectura, cabinete medicale;
- locuinte colective de la etajul 1 pana la etajul 6, inclusiv etajul 7 partial;

***Funciunile admise de la Art. 1** se vor realiza numai cu respectarea urmatoarelor conditii:

- sa nu produca factori de poluare;
- sa aibe posibilitatea de a asigura stationarea autovehiculelor aferente acestei functiuni in incinta parcelelor – conform normelor in vigoare;
- activitatile ce se vor desfasura pe terenul studiat vor respecta normele sanitare si de protectie la incendiu si nu vor constitui disconfort pentru vecinatati.

Art. 2 Interdictii definitive de construire pentru zonele de reglementare cuprinse in zona de studiu:

- Sunt interzise constructiile de alta natura decat cele mentionate la Art.1;
- Sunt interzise constructiile de orice tip ce pot constitui sursa de disconfort, sau poluare pentru vecinatati, sau care pot constitui un pericol pentru siguranta si securitatea utilizatorilor;

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR, REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.3.1. Orientarea fata de punctele cardinale pentru zonele de reglementare cuprinse in zona de studiu:

Conform art.17- RGU si anexei nr.3 - RGU se vor respecta prevederile Normelor de igiena si a Normativelor privind modul de viata al populatiei: Ord.119/2014.

Art.3.2. Amplasarea fata de aliniament:

ZRA3 - se mentine situatia aprobata;

ZRX - alinierea cladirilor se va putea realiza la 3.00 m fata de aliniamentul stradal de la str. Eliberarii;

Pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90 m** de la alinierea spre strada si



Art.3.3. Amplasarea in interiorul parcelei

ZRA3 cat si ZRX: pentru noile constructii se vor asigura obligatoriu conditiile de orientare, insoire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, in Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii, Codul Civil, etc.);

Art.3.4. Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

ZRA3 - se mentine situatia aprobata;

ZRX – retragerile minime ale noilor constructii fata de limita laterala este respectiv vest, se vor realiza la cel putin 3.50 m. pentru imobilul din str. Eliberarii 47 bis;

Distanta minima a noilor constructii fata de limita posterioara a terenului se va realiza la cel putin 2.00 m, cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii si Codului Civil;

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.4.1. Accese carosabile

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Este interzisa realizarea de rampe de acces pe domeniul public si depasirea limitei loturilor spre strada cu planul inclinat al acestora.
- Sunt interzise modificari ale cotelor de inaltime ale trotuarelor ceea ce ar duce la intreruperea continuitatii trotuarelor.

Art.4.2. Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi asigurate de trotuarele existente. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Este interzisa realizarea de trepte de acces sau platform pe domeniul public.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie si internet. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va realiza ingropat, pe sub trotuare, pentru evitarea producerii ghetii. Toate bransamentele vor fi realizate ingropat. De asemenea se vor respecta prevederile art. 29 din RGU.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII, AMPLASAREA SI CONFIGURAREA CONSTRUCTIILOR

Art. 6.1. Caracteristici ale parcelelor pentru:

ZRA3 – se mentine situatia aprobata conform Art. 30 din RGU;

ZRX - se vor respecta prevederile Art. 30 din RGU;



Art. 6.2. Înălțimea construcțiilor:

- ZRA3: Înălțimea maximă - P+2+M niveluri, H. maxim=20 m;
- ZRX: Înălțimea maximă - S/D+P+6E-7Ep, H. maxim=28 m;

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor legate de asigurarea înșoririi construcțiilor conf. Ord. nr 119/2014 pentru aprobarea "Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației" pentru a nu aduce prejudicii clădirilor din vecinătate sub aspectul înșoririi acestora. Înălțimea nivelurilor pentru zona de locuințe individuale se va considera de cca. 3ml;

Art.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor pentru zonele de reglementare cuprinse în zona de studiu

Se vor respecta prevederile art. 32 din RGU și următoarele reguli:

- a) autorizarea executării construcțiilor care prin conformare volumetrică și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă;
- b) fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- c) calcanele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate coloristic pentru diminuarea impactului vizual negativ;
- d) în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit balcoane către domeniul public, dacă nu depășesc 0.90 m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de min. 4.00 m, pe verticală, de la cota trotuarului;
- e) arhitectura exterioară a clădirilor se va realiza unitar pe ansamblul studiat, ca volumetrie, finisaje, înălțime la cornișă;
- f) se va admite în zona studiată executarea de clădiri cu acoperiș de tip terasă cat și șarpanta. Materialele vor fi de bună calitate.
- g) Lucrările tehnice (rețele, conducte de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute astfel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.

Art.6.4. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului:

Pentru zona ZRA3:

Regim de înălțime = P+2E+M

POT max= 50%;

CUT max = se menține aprobat;

Pentru ZRX – obiectiv ce a generat PUZ – Eliberării 47 bis:

Regim de înălțime - Subsol/ Demisol + Parter + 6E-7Ep

POT max= 60%

CUT max = 4.00

**Acest plan urbanistic zonal nu are ca obiect intrarea în legalitate a imobilelor fără autorizație aflate în zona de studiu.*



7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Art.7.1. Parcaje

Conform art. 33 si anexa 5 din RGU locurile de parcare si garaje aferente fiecarei constructii vor fi amenajate in interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje se va dimensiona astfel:

- conform Normativului P132-93 referitor la proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane;
- conform prevederilor CU nr. 4201/03.12.2015:
 - 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata maxima de 100 mp;
 - 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata cuprinsa intre 150 - 200 mp;
 - 3 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata mai mare de 200 mp.

Art. 7.2. Spatii verzi

Conform anexei Avizului de oportunitate cu numarul **149975/26.10.2015** cat si a HCJC nr. 1157/17.04.2015 – procentul spatiilor verzi pentru locuinte colective - 30% din suprafata lotului/zonei de reglementare.

Art. 7.3. Imprejmuiri

- spre domeniul public pe limita de proprietate se admit imprejmuiri transparente sau imprejmuiri de tip gard viu cu inaltimea maxima de 2.20 m;
- spre proprietatile vecine imprejmuirile pot fi opace cu inaltimea maxima de 2.20 m.

Intocmit ,

Urb. Cristescu Razvan

