

**REGULAMENT DE URBANISM,
aferent PUZ**

**“ ZONA DELIMITATA DE ALEEA HORTENSIEI - BLOC C4 (N),
ALEEA DALIEI (S), STR. CPT. DOBRILA EUGENIU (E) SI ALEEA HORTENSIEI (V),
conform AVIZ DE OPORTUNITATE NR.109028/11.07.2014”**

**INITIATOR: COJOCARU DIANA
PROIECTANT GENERAL: S.C. PLANARA BUILDING WORKS S.R.L.
DATA ELABORARII: IANUARIE 2016**

CUPRINS

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

- Articolul 1 – Definitie si scop
- Articolul 2 – Domeniul de aplicare

PARTEA II ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

- Articolul 3– Zone si subzone functionale

PARTEA III PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

- Articolul 4– Reglementari pentru zona studiata prin PUZ

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definitie si scop

(1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pentru amplasamentul care a generat PUZ, proprietate privata a initiatorului, situat in limita a zonei studiate prin prezentul PUZ. Normele cuprinse In prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe acest amplasament.

(2) Prezentul regulament se aplica pe amplasamentul **- situat pe str. Cpt. Dobrila Eugeniu langa blocul E2, cu suprafata de 400mp**, situat in teritoriul delimitat LA NORD DE ALEEA HORTENSIEI- BLOC C4, LA SUD DE ALEEA DALIEI, LA EST DE STR. CPT. DOBRILA EUGENIU SI LA VEST DE ALEEA HORTENSIEI, conform **Certificatului de Urbanism nr. nr.1712/28.05.2015** si **Avizului de oportunitate anexa la C.U. nr. 109028/11.07.2015**, eliberate de Primaria Municipiului Constanta.

(3) Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza, detaliaza si modifica conform prevederilor legale in vigoare, prevederile cu caracter de reglementare ale PUG MUN. CONSTANTA si Regulamentului aferent, aprobat prin HCLM nr.653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.77/31.03.2011 si OUG nr.85/12.12.2012

(4) Conform PUG MUN. CONSTANTA si Regulamentului aferent, aprobat prin HCLM nr.653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.77/31.03.2011 si OUG nr.85/12.12.2012, zona propusa pentru studiu, se suprapune peste doua zona de reglementare: ZRL4 si ZRL5, iar amplasamentul care a generat PUZ face parte din ambele zone de reglementare.

(5) Prin prezentul PUZ, limitele celor doua zone de reglementare se reconfigureaza pentru reincadrarea in totalitate a amplasamentului care a generat PUZ, in zona de reglementare ZRL4.

(6) Prezentul PUZ si Regulament Local De Urbanism aferent **nu are drept scop intrarea in legalitate** a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

(5) Initiatorul PUZ: Cojocaru Diana, **nu solicita intrarea in legalitate** pentru amplasamentul care a generat PUZ: **situat pe strada Cpt. Dobrila Eugeniu langa blocul E2, cu suprafata de 400mp, teren liber.**

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- (1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale – amplasamentului care a generat PUZ, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- (2) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.
- (3) Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.
- (4) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.
- (5) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.
- (6) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (7) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.
- (6) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat.

PARTEA II ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Articolul 3 –Zone si subzone functionale

ZRL - ZONA DE LOCUIT

- ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE
 - AMPLASAMENT – STR. CPT. DOBRILA EUGENIU, LANGA BLOC E2
- ZRL5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

PARTEA III PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Articolul 4 – Reglementari pentru zona studiata prin PUZ

ZRL4

SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona de reglementare ZRL4 are o suprafata de 23538,50mp.

Prin reconfigurarea limitelor, pentru incadrarea in totalitate a amplasamentului care a generat PUZ in limitele sale, suprafata subzonei de reglementare se mareste la suprafata de 24196,00mp.

Zona se caracterizeaza prin preponderenta functiunii de locuire colectiva cu regim mediu de inaltime (P+4) si regim mare de inaltime (P+7 propus, P+10 existent). In limita zonei se afla si cateva spatii comerciale si destinate serviciilor, dispersate.

CONDITIONARI PRIMARE

In limitele zonei exista urmatoarele terenuri disponibile (libere):

- Terenul care a generat studiul PUZ, amplasament care este reglementat prin prezentul PUZ
- Terenuri situate la est de Spalatoria auto existenta

Pentru amplasamentul care a generat PUZ, autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Planului urbanistic zonal aprobat, cu respectarea tuturor celorlalte conditii.

Pentru celelalte amplasamente libere se mentin reglementarile aprobate prin PUG.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu sunt.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

- locuinte
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, mobilier urban, imprejmui.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi **20%-30%** din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de **100 mp.**;
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de **250.0 metri**;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.

Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

- se admit functiuni complementare compatibile cu locuirea – spatii comerciale, spatii destinate serviciilor, birouri situate la parter sau la etaje cu suprafata desfasurata egala cu maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii
- se admite utilizarea parterului pentru parcare/gararea autoturismelor

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

In limita zonei, conform PUG*(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:
 - activitati productive;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functiune compatibila locuirii.

Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

- **activitati productive;**
- **constructii provizorii de orice natura;**
- **depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;**
- **depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;**
- **depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;**
- **autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto;**
- **lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;**

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;
- se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;
- prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari;
- pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim **150 mp** /apartament;
- in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

- **planul soport al PUZ include limitele cadastrale ale amplasamentului conform planului cadastral avizat**
- **parcelele are o suprafata de 400mp**
- **se mentin caracteristicile parcelarului existent**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si **6.0** metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri;
- in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile;
- pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4.00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat H_{\max} admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

- **cladirile noi se pot amplasa pe aliniamentul strazii Cpt. Dobrila Eugeniu sau se pot retrage de la acesta pentru asigurarea zonelor de protectie aferente infrastructurii edilitare sau pentru asigurarea de locuri de parcare la sol/ la parter sau accese auto la demisol/subsol**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mic de **5.0** metri;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de **10.0** metri;
- in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim **15.0** metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de **5.0** metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

- cladirile noi se vor amplasa izolat si vor avea fatade
- cladirile se vor retrage de limitele laterale conform Cod Civil
- cladirile se pot amplasa pe limita posterioara de proprietate, intrucat se invecineaza cu teren apartinand domeniului public
- in toate cazurile in care functiunea principala este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la insorire si iluminat natural, din OMS 119/2014.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

- pe amplasament se poate construi o cladire, formata din unul sau mai multe corpuri

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

- de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD;
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

Accese carosabile

- parcela are acces carosabil din strada Cpt. Dobrila Eugeniu
- accesul carosabil la subsol poate fi amenajat din aleea auto de acces existenta la sud de amplasament si/sau din strada Cpt. Dobrila Eugeniu
- configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor

Accese pietonale

- parcela va avea acces pietonal din strada Cpt. Dobrila Eugeniu
- accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5;
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire, pe o alta parcela sau va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare.
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform HGR.nr.525/1996, H.C.L.M. nr.43/25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, Indicativ P132-93, astfel:
- necesarul de parcaje pentru zona de locuinte colective este de minim 1 loc de parcare/apartament
- necesarul de parcaje pentru spatii destinate serviciilor/birouri este de minim 1 loc de parcare/30mp suprafata utila
- necesarul de parcaje pentru spatii comerciale este de minim 1 loc de parcare/35mp suprafata utila
- parcajele se pot asigura la subsol, la parter sau la sol

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- H_{\max} admisibil este P+4, respectiv **15.0** metri

- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de **4.0** metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

- H_{\max} admisibil este **P+7**, respectiv **28,50** metri de la cota trotuarului strazii Cpt. Dobrila Eugeniu
- in conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- se va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.

Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indeoialnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare.

Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

- toate parcajele la sol, care depasesc proiectia la sol a cladirii, vor fi amenajate cu dale inierbate
- pe parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ 152/2013:
 - pentru Construcții de locuinte colective – minim 30% din suprafata parcelei (respectiv 120mp spatiu verde aferent parcela cu suprafata 400mp)
- suprafata minima de spatiile verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **1.80** m si un soclu opac de minim **0.30** m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

- amplasamentul nu va fi imprejmuiruit

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

POT/zona de reglementare ZRL4 aprobat prin PUG = 30%

- Terasale acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

POT/amplasament care a generat PUZ = 70%

POT/zona de reglementare ZRL4 aprobat prin PUG = 30% -se mentine

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

In limita zonei, conform PUG (preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

CUT/zona de reglementare ZRL4 aprobat prin PUG = 1,5

- Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate la Art. 15 nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 5% din total ADC.

Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

CUT/amplasament care a generat PUZ = 6

CUT/zona de reglementare ZRL4 aprobat prin PUG = 1,5 – se mentine

Observatie:

In cazul subzonelor de locuinte colective POT si CUT aprobati prin PUG se calculeaza la nivelul suprafetei subzonei de reglementare respective.

Prin insertia unei cladiri noi pe amplasamentul care a generat PUZ, coeficientii urbanistici existenti si propusi pe zonele de reglementare, se mentin in limitele aprobate prin PUG, nefiind egalate valorile maxime admise prin PUG si nefiind necesara cresterea CUT aprobat cu 20%.

ZRL5
SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona de reglementare ZRL5 are o suprafata de 13490,58mp.

Prin reconfigurarea limitelor, pentru incadrarea in totalitate a amplasamentului care a generat PUZ in limitele ZRL4, suprafata subzonei de reglementare se micsoreaza la suprafata de 13094,00mp.

Zona se caracterizeaza prin preponderenta functiunii de locuire colectiva cu regim mediu de inaltime (P+4) si regim mare de inaltime (P+10 existent). In limita zonei se afla si un spatiu comercial/alimentatie publica.

CONDITIONARI PRIMARE

In limitele zonei nu se propun modificari ale reglementarilor aprobate prin PUG.

Pentru intreaga zona de reglementare se mentin reglementarile aprobate prin PUG.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu sunt.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmui.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari;
- se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;
- se interzic urmatoarele lucrari:
- activitati comerciale de mare amploare si activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros;

- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- **Nota: se recomanda elaborarea de PUZ pentru subzonele cu cladiri inalte in vederea stabilirii conditiilor de utilizare si reconversie functionala a parterului acestora, a delimitarii domeniului public al municipiului, al celui aflat in proprietatea privata a acestuia si a domeniului privat al asociatiilor de proprietari precum si a modului de organizare a spatiilor libere comune destinate parcarii /gararii, jocului si odihnei, colectarii deseurilor menajere, spatiilor plantate etc.**

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

In limita zonei, conform PUG*(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In limita zonei, conform PUG*(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- cladirile se vor dispune de preferinta izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim **5.0** metri pe strazile de categoria III si **10.0** metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- pentru noi constructii se va evita crearea de fronturi mai lungi de **50.0** m; fronturile mai lungi de **30.0** metri vor asigura treceri libere catre interiorul incintelor (acolo unde este posibil, astfel de treceri se vor realiza si la cladirile existente).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In limita zonei, conform PUG*(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- cladirile inalte vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; aceasta distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **10.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In limita zonei, conform PUG*(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

In limita zonei, conform PUG(preluare integrală din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul carosabil și pietonal dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- de regulă va exista un singur acces carosabil pentru o clădire, amplasat către limita laterală a acesteia; în cazul unor grupări de clădiri, poziționarea accesului și aleilor interioare se va stabili prin PUD;
- se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stănjănită circulația publică.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

In limita zonei, conform PUG(preluare integrală din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5;
- amenajarea de spații de garare /parcare comune mai multor clădiri se va face conform PUZ; va fi încurajată amenajarea de spații de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

In limita zonei, conform PUG(preluare integrală din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- înălțimea maximă admisibilă este P + 10 niveluri, respectiv $H_{\text{maxim}} = 33.0$ m
- în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamentele, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4.0 metri;
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- se poate depăși nivelul maxim admisibil cu maxim două nivel, în intersecții sau în puncte capete de perspectivă numai după aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

In limita zonei, conform PUG(preluare integrală din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim 70% din suprafață;
- acțiunile de reabilitare /renovare a fațadelor se vor aproba prin PUD.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

In limita zonei, conform PUG(preluare integrală din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;

- terasele vizibile de pe inaltimele inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 70% din suprafata;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMURI

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **1.80** m si un soclu opac de minim **0.30** m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

POT/zona de reglementare ZRL5 aprobat prin PUG = 25%

- Terasse acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

In limita zonei, conform PUG(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

CUT/zona de reglementare ZRL5 aprobat prin PUG = 2,5

- Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate la Art. 15.1 nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 10% din total ADC.
- In cazul cladirilor care depasesc H maxim admisibil, CUT poate creste cu maxim **0.5** in conditii stabilite de CLMC pe baza prevederilor generale ale RLUMC sau a unor considerente de interes general determinate de importanta amplasamentului si de realizarea unei imagini de marca a localitatii.

Intocmit,
Urb. Simona Socarici

Verificat,
Arh. Felix Arsene

SC PLANARA BUILDING WORKS SRL

planara buiding works

str. siretului 17 bis Constanta 900546 Romania
email: office@planara.ro / telefon: 0374030910

Pg 15 / 15