

# Plan Urbanistic Zonal - Zona delimitata de Bulevardul Aurel Vlaicu, Aleea Hortensiei si Strada Dobrila Eugeniu

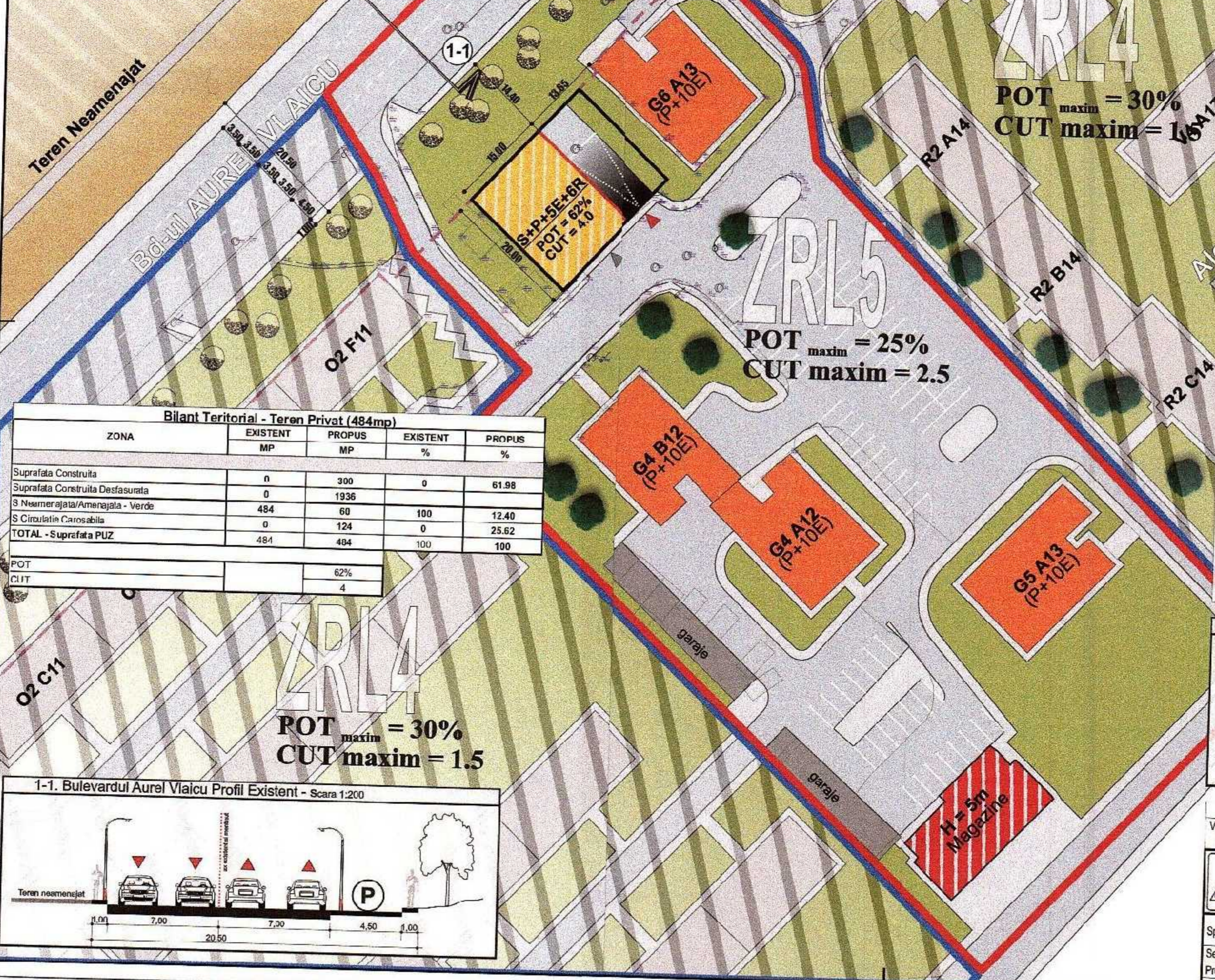
**Bilant Teritorial - Zona ZRL5**

	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
Suprafata Construita	1464	12.73	1764	15.34
Suprafata Construita Desfasurata	13382		15318	
S Spatii Verzi	3267	28.41	3327	28.93
S Circulatie Carosabila	4304	37.43	4428	38.50
S Circulatie Piononala	1981	17.23	1981	17.23
S Teren Neamenajat	484	4.21	0	0
<b>TOTAL - Suprafata PUZ</b>	<b>11500</b>	<b>100</b>	<b>11500</b>	<b>100</b>

	Existent	Propus	Reglementat
POT	12.73%	15.33%	25%
CUT	1.2	1.3	2.5

- LIMITE**
- Limita P.U.Z.
  - Limita Unitati Teritoriale de Referinta
  - Limita teren ce a generat PUZ
- CIRCULATII**
- Circulatie carosabila
  - Circulatie piononala
  - Accese carosabile
  - Accese piononale
  - Spatii verzi
  - Platforme inierbate
- FUNCTIUNI**
- Locuinte colective P+4
  - Locuinte colective P+10
  - Servicii
- REGLEMENTARI**
- Edificabil propus
  - Aliniere obligatorie
  - Retrageri obligatorii
- S lot = 484mp  
S construita = 300mp  
Stotala construita = 1936mp



**Bilant Teritorial - Teren Privat (484mp)**

ZONA	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
Suprafata Construita	0	0	300	61.98
Suprafata Construita Desfasurata	0		1936	
S Neamenajata/Amenajata - Verde	484	100	60	12.40
S Circulatie Carosabila	0	0	124	25.62
<b>TOTAL - Suprafata PUZ</b>	<b>484</b>	<b>100</b>	<b>484</b>	<b>100</b>

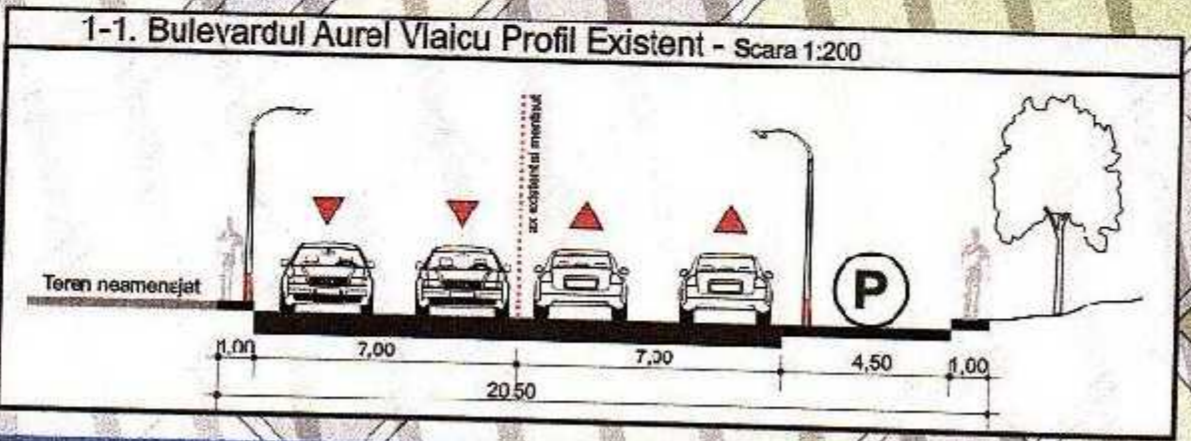
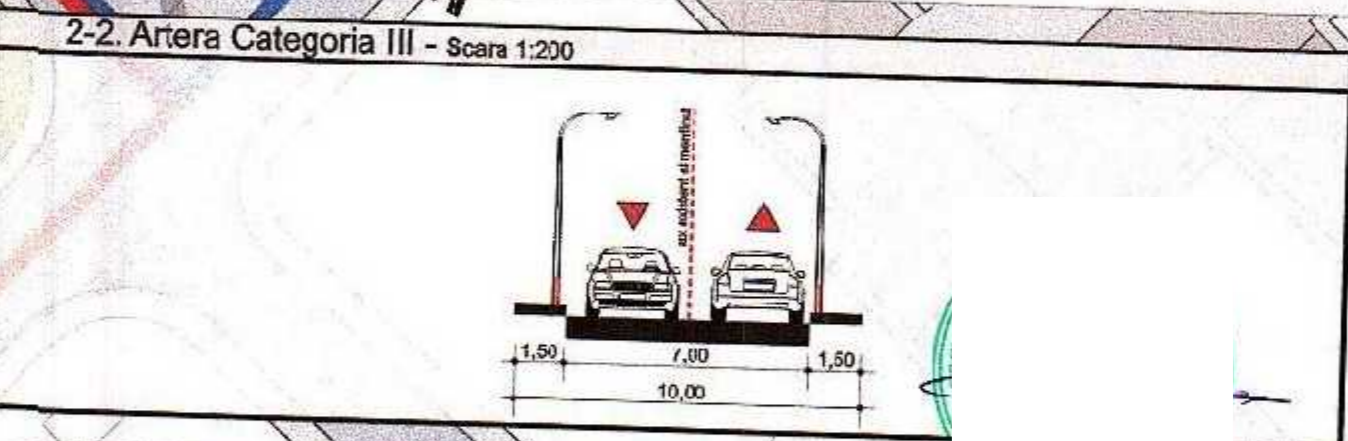
  

POT	62%
CLIT	4

**ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

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

CERTIFICAT DE URBANISM: 1305/13.04.2016



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
	<b>S.C. ATELIER 3AU DESIGN S.R.L.</b> R.C. J4C/6532/23.04.2016 E-Mail: atelier3audesign@yahoo.ro Tel: 0723 85 16 24			Beneficiar: Nicula Cristian Nicolae II
	Specialitate	Nume	Scara	Titlu Proiect: P.U.Z. Zona delimitata de Bd Aurel Vlaicu, Aleea Hortensiei si Str. Dobrila Eugeniu
Sef Proiect	Arh. Urb. Nicolae Alin CHIRAN	Scara	1:500	Faza: P.U.Z.
Proiectat	Arh. Urb. Nicolae Alin CHIRAN	Data	02.2016	Planşa U 07
Desenat	Arh. Urb. Nicolae Alin CHIRAN			<b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>



**S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.**

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO331NGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



**PROIECTANT GENERAL: S.C. ATELIER 3AU DESIGN S.R.L.**

**BENEFICIAR: Nicola Cristian – Nicolae I.I.**

**FAZA: PUZ - FEBRUARIE 2016**

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**" PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE BD.**  
**AUREL VLAICU, ALEEA HORTENSIEI SI STR. DOBRILA**  
**EUGENIU, CONSTANTA "**

---

**2016**



**S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.**

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. ROLUL RLU**

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din PUZ și se aproba odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, în suprafața de cca. **1.15 ha**. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că terenul cuprins în prezentul PUZ este construibil cu condiția încadrării în prevederile Regulamentului local de urbanism aferent prezentului PUZ, inclus în prezentul capitol al documentației.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal „Plan Urbanistic Zonal - Zona delimitată de Bd. Aurel Vlaicu, Aleea Hortensiei și Str. Dobrița Eugeniu, Constanta”.

Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- Încurajarea amplasării în zona a unor funcțiuni specifice: locuințe, spații verzi, locuri de parcare.
- Amenajarea unor spații pentru circulație pietonală, spații verzi, square care vor răspunde cerințelor unei astfel de zone, contribuind totodată la punerea sa în valoare.

### **2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 14/23.07.2000, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.



**S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.**

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



Politica CLMC pentru ZRL 3, ZRL 4 si ZRL 5 va urmari incurajarea intretinerii, protejarii si amenajarii zonelor libere din cadrul ansamblurilor de locuinte colective prin sporirea suprafetelor plantate, a spatiilor de joc pentru copii, organizarea locurilor de parcare si imprejmuirea in conditiile prevazute la art. 14 a terenurilor aferente constructiilor de locuinte colective.

## **VALABILITATE ȘI MODIFICARI**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si regulamentul local de urbanism aferent este valabil pana la aparitia unor reglementari echivalente cu prevederi diferite ,cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala si legislatia in vigoare.

Derogarile de la prevederile prezentului Regulament se admit in cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de alta natura.

Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul UTR-urilor.

In cazul in care se doreste modificarea uneia din conditiile de construire: POT max, CUT max, H max, aliniere, retrageri laterale, derogarea de la prezentul regulament se va face in conditiile elaborarii si aprobarii unei noi documentatii de urbanism PUZ conform legislatiei in vigoare.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.**

4.1. După caz, arborii al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați vor fi reamplasați , pe amplasamente noi, în concordanță cu planurile de amenajare piesageră.

4.2. Zonele construite vor fi protejate cu plantații de protecție, realizate cu plantație.

4.3. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați.

4.5. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza instalații electrice. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

**4.6. Sursele de poluare zonală sunt reprezentate, in special, prin produși de ardere a carburanților în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier)**



**S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.**

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

- 8.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare.
- 8.2. Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare. În cazul clădirilor dispuse pe aliniamentul stradal, apele pluviale vor fi evacuate prin racordare la canalizarea pluvială, pe sub trotuare.
- 8.3. Toate rețelele și instalațiile tehnico - edilitare vor fi amplasate in subteran, conform normelor in vigoare.
- 8.4. Puțurile de captare apă potabilă vor fi protejate cu o împrejmuire transparentă, cu o înălțime de min. 1,5 m amplasată pe perimetrul de protecție sanitară, dimensionat conform normelor în vigoare.
- 8.5. Toate regulile sunt cuprinse in plansa de Precoordonare rețele edilitare si in memoriile de specialitate anexate.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

- 9.1. Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- 9.2. În cazul unor zone în care parcelarul are o configurație poligonală neregulată motivată de particularități ale terenului, trasee stradale cu profil complex (trasee curbe, fundături) ș.a.m.d, parcelele pot avea fronturi stradale mai mici decât 12,0 m, respectiv 18,00 m.
- 9.3. În calculul parametrilor urbanistici in situatia in care acestea viitoarele constructii vor adaposti functiuni tehnice precum parcaje, adaposturi de protectie civila, spatii pentru gunoi etc. nu se iau in considerare construcțiile subterane sau cele semiingropate, care nu depășesc nivelul terenului natural cu mai mult de 1,8 m și a căror suprafață superioară poate fi în parte amenajată peisager; racordarea acestor construcții la terenul natural sistematizat se va putea realiza numai prin amenajări (taluzuri inierbate, jardiniere, aerisiri) situate în interiorul parcelei.
- 9.4. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.  
Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniu public, cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal de minim 2m profunzime.  
Numarul nivelelor din subteran va fi determinat in functie de suprafetele diferitelor functiuni ce se vor amplasa in interiorul acestora, precum si ca urmare a diferitelor modificari ce pot aparea in actele normative ce reglementeaza amplasarea acestor functiuni in subteran.



**S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.**

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO331INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



### **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Terenul studiat PUZ va cuprinde mai multe subzone funcționale, structurate în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General:

Pe teritoriul prezentului PUZ s-au reglementat următoarele unitati si subunitati functionale:

#### **11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE - BILANT TERITORIAL**

<b>Bilant Teritorial - Zona ZRL5</b>				
	EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS
	MP	MP	%	%
Suprafata Construita	1464	1764	12.73	15.34
Suprafata Construita Desfasurata	13382	15318		
S Spatii Verzi	3267	3327	28.41	28.93
S Circulatie Carosabila	4304	4428	37.43	38.50
S Circulatie Pietonala	1981	1981	17.23	17.23
S Teren Neamenajat	484	0	4.21	0
<b>TOTAL - Suprafata PUZ</b>	<b>11500</b>	<b>11500</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

	Existent	Propus	Reglementat
POT	12.73%	15.33%	25%
CUT	1.2	1.3	2.5

#### **ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 -10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

##### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Noile cerinte ale locuitorilor, disfunctionalitatile existente si costurile mai ridicate de intretinere a acestor locuinte vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri partiale avand urmatoarele obiective:

- (1) ridicarea acestei categorii de locuinte la un standard ridicat sau chiar de lux;
- (2) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;



**S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.**

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windvang sau holul comun;
  
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuințelor în alte funcțiuni; fac excepție spațiile destinate exercitării de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.), numai cu acordul asociației de proprietari;
- se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte;
- se interzic următoarele lucrări:
  - activități comerciale de mare amploare și activități productive;
  - construcții provizorii de orice natură;
  - comerț cu ridicata, activități de depozitare sau mic-gros;
  - depozitari de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - autobaze, unități de transport, stații de întreținere auto, stații PECO;
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Nota: se recomandă elaborarea de PUZ pentru subzonele cu clădiri înalte în vederea stabilirii condițiilor de utilizare și reconversie funcțională a parterului acestora, a delimitării domeniului public al municipiului, al celui aflat în proprietatea privată a acestuia și a domeniului privat al asociațiilor de proprietari precum și a modului de organizare a spațiilor libere comune destinate parcarilor /garării, jocului și odihnei, colectării deșeurilor menajere, spațiilor plantate etc.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni) - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu condiționari



**S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.**

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACEESE - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- 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.

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- 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 amanjarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- inaltimea maxima admisibila este P + 10 niveluri, respectiv  $H_{\max} = 33.0$  m
- inaltimea maxima admisibila este P + 8 niveluri, pentru parcela ce a generat documentatia PUZ.
- in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamentele, 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 maxim doua nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:





**S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.**

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( **$POT = mp AC / mp teren * 100$** ) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- **POT** maxim = 25%

**Pentru parcela ce a generat puz - POT maxim conform Plansei U07 - Reglementari Urbanistice , parte componenta a prezentului PUZ**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( **$CUT = mp ADC / mp teren$** ) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- **CUT** maxim = 2.5

**Pentru parcela ce a generat puz - CUT maxim conform Plansei U07 - Reglementari Urbanistice , parte componenta a prezentului PUZ**

**INTOCMIT,**

**Sef Proiect,  
Arh. Urb. Nicolae Alin CHIRAN**