

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
afereat  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
PENTRU LOTIZARE LOTURI 4/1 SI 4/2 ,  
STRADA BUCOVINEI, FN3  
MUNICIPIUL CONSTANTA**

Proiectant  
S.C. ED COM'96 SRL

COORDONATOR URBANISM:  
ARH: ALEXANDRU COSTANDACHE

INTOCMIT:  
C.ARH: RODICA UNGUREANU

Beneficiar:  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA

Investor  
NEJLOVEANU NICULAE si NEJLOVEANU VICTORIA

Faza:  
PUZ

Decembrie 2014

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
(RLU) AFERENT PUZ  
PENTRU LOTIZARE LOTURI 4/1 SI 4/2 ,  
STRADA BUCOVINEI, FN3  
MUNICIPIUL CONSTANTA**

**PRESCRIPTII GENERALE**

**1.1. Rolul RLU**

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei de studiu denumită „zona strada Bucovina, FN3, lot 4/1 și 4/2

Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

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 Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.



Prin regulamentul menționat sa urmărit:

- Încurajarea amplasării în zonă a funcțiunilor cu caracter mixt compuse din funcțiuni de locuire, servicii și comerț;
- Propunerea unei game variate de subzone specifice zonei mixte;
- Amenajarea circulațiilor pietonale, spațiilor verzi care ar urma să răspundă cerințelor unei zone mixte, contribuind la punerea sa în valoare;
- Determinarea indicatorilor urbanistici adecvați zonei .

### 1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau următoarele acte normative:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice zonei. .

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

### 1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat cu linie albastră întreruptă în planșele anexate, zonă de limitată la Nord cu teren proprietatea Municipiului Constanta, la Sud cu alee propusa, la Est proprietar CNAR și la Vest cu alee propusa.

Zonificarea funcțională a zonei studiate se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde aceasta și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism privind asigurarea compatibilității funcțiunilor și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal.

Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.



#### 1.4. Corelări cu alte documentații

La nivel macroteritorial, sunt preluate tendințele de dezvoltare majore prezentate în cadrul documentației de amenajare a teritoriului elaborată pentru această zonă – zona aglomerației urbane și zona metropolitană ale Municipiului Constanta.

Prezentul regulament a preluat prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Constanta aprobat prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 653/25.11.1999 , prelungit prin HCLM nr. 77/31.03.2011 si HCLM nr. 81/26.03.2013 pentru acest amplasament și modifică reglementările aprobate. Zona de studiu se incadreaza in zonele de reglementare **ZRCM** zona mixta –institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general ,activitati productive mici , nepoluante si locuinte

#### 1.5. Diviziunea teritoriului în zone de referință

Planșele care cuprind delimitarea și repartiția unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z .-ului de față.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal . LOTIZARE LOTURI 4/1 SI 4/2, strada BUCOVINEI, FN3 , s-a definit zona de locuire ZL ce cuprinde suzonele :

- |   |                  |
|---|------------------|
| -ZL 1. Locuire individuala si colectiva | - P+2-3 niveluri |
| -ZL 2. Locuire individuala              | - P+2-3 niveluri |
| -ZL 3. Locuire colectiva                | -P+3-4 niveluri  |

#### 1.6. Derogare de la prevederile regulamentului

Prin derogare, se înțelege modificarea uneia din condițiile de construire: retragere față de limitele laterale și de spate ale parcelei, POT, CUT, regim de înălțime.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- obiective cu destinații semnificative pentru comunitate.

Modalități de autorizare în cazul derogărilor:

- modificări pentru una din condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de înălțime POT, CUT și depășirea alinierii spre strada a construcțiilor sunt posibile în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și aprobate conform legii;

- modificarea mai multor condiții de construire constituie modificarea Regulamentului și este posibilă numai în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și aprobate conform legii.

În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

## 2. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### 2.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din puncte de vedere funcțional și morfologic.

(a) funcțional

Suprafața cuprinsă în P.U.Z. este teren viran liber de construcții.

(b) morfologic:

Având în vedere terenul liber existent și situarea la nivel municipal, zona a fost abordată ca având vocație de zonă rezidențială, capabilă de a primi unități de locuire, unități de servicii, birouri, comerț, turism.

### 2.2 . ZL1;2;3;4 – ZONA DE LOCUIT

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

**ZL1.** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+2-3 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

**ZL2.** – subzona locuințelor individuale cu P+2- 3 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

**ZL3.** – subzona locuințelor colective medii cu P+3 –4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

**Z L1** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2- 3 niveluri în regim de construire izolat:

1. echipamente publice specifice zonei rezidențiale
2. comerț
3. birouri
4. turism



**ZL2** - locuințe individuale cu maxim P+2-3 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat):

1. echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
2. comerț
3. alimentație publică
4. profesii liberale
5. turism

**ZL3**- locuințe colective medii cu maxim D+P+ 3-4 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat):

1. echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
2. comerț
3. birouri
4. alimentație publică
5. servicii medicale
6. turism

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI ZL1; ZL2;ZL3**

-Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;  
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă să aibă un acces separat de cel al locatarilor;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- 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.;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

#### ZL1; ZL2;ZL3

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

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

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) ZL1;ZL2;ZL3;

- Se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 300 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri
- Clădirile colective de locuit 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.



## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT ZL1;ZL2;ZL3;**

- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6 metri pe străzi .
- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 4.00 metri .
- în cazul clădirilor cuplate , nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);

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

-respectare cod civil art 612; art 615

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

-conform regulament general de urbanism

## **ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR**

-exclusiv in limita terenului proprietate, iar numarul si dimensiunile , locurile de parcare se vor stabili conform reglementarilor si legislatiei in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire.

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

- ZL 1. – P+2-3 niveluri supraterane
- ZL 2. - P+2-3 niveluri supraterane
- ZL 3 . D+ P+3-4 niveluri supraterane

Se admin niveluri subterane sau partial subterane functie de configuratia terenului si conditiile de fundare

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

- finisaje exterioare – placaje din piatra
  - tencuieli decorative alb sau culori deschise in nuante de crem, bej, ocru
- tamplaria exterioara - nuante de culoarea lemnului
- invelitoare
  - terasa circulabila
  - terase inverzite
  - sarpana ,cu panta minima recomandata , pentru invelitori tip „olana”



## ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.



## ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare

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

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI .

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2.00 metri înălțime din care 04,0 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de 2,00 metri.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

Art. 15-Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ZL1 - POT maxim - 55%

ZL2 - POT maxim - 55%

ZL3 - POT maxim - 55%



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

### Articolul 16-Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZL1 - CUT maxim – 2 ADC / mp. Teren

ZL2 - CUT maxim – 2 ADC / mp. Teren

ZL3 - CUT maxim – 2.5 ADC / mp. Teren

### Articolul 17 – Condiționări cu privire la posibilitatea de construire

Pentru soluționarea coerentă și cât mai exactă a disfuncționalităților constatate pe parcursul elaborării studiului, prezenta documentație stabilește câteva tipuri de condiționări cu privire la posibilitatea de construire:

**-ZONE CE SE VOR REGLEMENTA ULTERIOR** prin documentații de urbanism aprobate conform prevederilor legale; **Tronson II Sosea de Coasta**

**-ZONE CE SE VOR REGLEMENTA ULTERIOR** prin documentații de urbanism aprobate conform prevederilor legale. POT, CUT, circulațiile, trama stradala și regimul de înălțime sunt orientative.

Condiționările cu privire la posibilitatea de construire sunt instituite pentru anumite parcele din aria de studiu și se datorează problemelor apărute din cauza suprapunerilor cadastrale, dezmembrărilor incorecte etc.

Autoritățile locale vor constata natura acestor probleme pentru fiecare parcelă în cauză în momentul solicitării unui Certificat de Urbanism și vor decide modalitatea prin care condiționarea de construire va fi stinsă (refacerea cadastrului, reparcelarea în baza unei documentații urbanistice etc.).

Astfel, prezentul regulament propune condiționarea eliberării Certificatului de Urbanism de prezentarea unui plan de situație cu întreaga lotizare care să illustreze respectarea regulilor din prezentul regulament cu privire la forma și dimensiunea parcelelor, accese, modul de cuplare la calcan (dacă este cazul), etc.

În funcție de situația reala la momentul eliberării Certificatului de Urbanism (suprapunerilor cadastrale sau corectări de cadastru, modul în care au fost dezmembrate sau comasate terenurile etc.), primăria poate dispune „autorizarea directă” sau poate condiționa eliberarea Autorizației de Construire de realizarea și avizarea unei documentații de urbanism.

COORDONATOR URBANISM  
ARH: ALEXANDRU COSTANDACHE

INTOCMIT:  
C.ARH: RODICA UNGUREANU



# PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU LOTIZARE LOTURI 4/1 SI 4/2 , STRADA BUCOVINEI, FN3 MUNICIPIUL CONSTANTA

## Bilant teritorial EXISTENT Intreaga zona studiata

Zonificare	Funcțiuni	Regim de înălțime maxim	P.O.T.	C.U.T.
ZRCM1	Zona mixta –instituti, servicii si echipamente publice, servicii de interes general ,activitati productive mici , nepoluante si locuinte	0.00	0.00%	0.00

## Bilant teritorial PROPUȘ

Zonificare	Funcțiuni	Regim de înălțime maxim	P.O.T.	C.U.T.
ZL 1	Locuire individuala, comert, birouri, turism	P+2-3	55%	2
Z L2	Locuire individuala, locuire colectiva comert, alimentatie publica, profesii liberare, turism	P+2-3	55%	2
Z L3	Locuire colectiva, comert, birouri, alimentatie publica, servicii medicale la parter, turism	P+3-4	55%	2.5

COORDONATOR URBANISM  
ARH: ALEXANDRU COSTANDACHE

INTOCMIT:  
C.ARH: RODICA UNGUREANU