



HOTARARE

privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal**
pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de **Complex Comercial INTEREX**,
str. Amurgului, Calea ferată, șos. Mangaliei, teren în suprafață de aproximativ 43.400 mp,
proprietatea persoanelor fizice și juridice

Consiliul Local al Municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 08.07.
2011.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Radu Ștefan Mazăre înregistrată sub nr. 98066/05.07.2011, raportul Comisiei de organizare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 2 și referatul Serviciului Urbanism nr.58021/05.07.2011 ;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu toate modificările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, ale Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând solicitarea numiților **STROE CRISTINEL ȘI ELENA** înregistrată sub nr.58021/10.04.2011, precum și Avizul de oportunitate nr.11534/25.01.2011 al Direcției Urbanism;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (2) ,lit "c" si alin. (5), lit "c" și art 115, alin (1) , lit. " b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal** pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de **Complex Comercial INTEREX, str. Amurgului, Calea ferată, șos. Mangaliei**, teren în suprafață de aproximativ 43.400 mp, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
Terenul este proprietatea persoanelor fizice și juridice.

Art. 2 – Compartimentul Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre Direcției Urbanism, numiților **STROE CRISTINEL ȘI ELENA** , tuturor celor interesați, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției Prefectului Județului Constanța.
Prezenta hotărâre a fost adoptată de consilieri din 27 de membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
POPEȘCU RĂDUCU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
ENACHE MARCELA

CONSTANȚA
NR. 192/08.07. 2011

Amplasamentul pe care urmeaza a se realiza investitia ce a initiat prezentul studiu, precum si constructiile existente sau in curs de construire pe loturile din cadrul zonei studiate sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, respectiv si a beneficiarului proiectului. Terenurile direct invecinate amplasamentului sunt tot proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, cu exceptia circulatiilor carosabile si pietonale care sunt in domeniul public.

▪ **determinarea circulatiei terenurilor**

Proiectul nu prevede nici un fel de circulatie a terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse.

Capitolul IV CONCLUZII

▪ **inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG**

Interventia urbanistica propusa are drept scop actualizarea prevederilor PUG al Municipiului Constnta, prezentul Plan Urbanistic Zonal constituind un instrument de rafinare a prevederilor generale si adaptare a acestora la variatiile locale specifice si la cerintele prezente in zona.

▪ **categorii principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare**

Reglementarea unitara a zonei studiate

Modernizarea si organizarea spatiala adecvata in conformitate cu tendintele de dezvoltare actuale

▪ **prioritati de interventie**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PUZ

arh. Stefan Adrian Odagescu	

- nu este cazul

Capitolul I DISPOZITII GENERALE

I.01. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care

cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si functionare a constructiilor pe zona considerata. Aceasta este delimitata fizic de urmatoarele vecinatati: nord – limita complexului comercial Interex, est – Str. Amurgului, sud – calea ferata, vest – Sos. Mangaliei.

Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe terenuri din zona mentionata.

Regulamentul de fata detaliaza, completeaza si actualizeaza prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Constanta.

Documentatia a fost solicitata beneficiarului prin Certificatul de Urbanism numarul 167 din 01.02.2011 eliberat de Primaria Municipiului Constanta.

I.02. Baza Legala a Elaborarii

Documentatia de fata are ca baza legala de elaborare prevederile din Planului Urbanistic General al Municipiului Constanta, aprobat prin HCML 653/23.11.1999 si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, prevederile Codului Civil si ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996.

I.03. Domeniul de Aplicare

Prezentul PUZ precum si RLU aferent reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor pe portiunea de teren mentionata mai sus. Suprafata totala a zonei studiate pentru care se propun reglementari prin prezentul PUZ-ului este de ~40.000 mp.

Capitolul II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

II.01. Reguli cu privire la Pastrarea Integritatii Mediului si Protejarea Patrimoniului Natural si Construit

- autorizarea executarii constructiilor pe terenuri din intravilan este permisa cu respectarea conditiilor impuse de lege, de regulamentul general de urbanism si de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.
- activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.
- se va asigura racordarea la retelele tehnico-edilitare a tuturor obiectivelor; pentru situatiile exceptionale se accepta solutii de gestiune locala, cu respectarea normelor de protectie sanitare, a mediului si a celorlalte acte normative in vigoare.
- autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasare, functiune, volumetrie, aspect arhitectural- conformare si amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, cromatica etc.- depreciaza valoarea peisajului urban este interzisa.

II.02. Reguli cu privire la Siguranta Constructiilor si Apararea Interesului Public

- autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale - alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile etc. - este interzisă, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora.
- autorizarea executării lucrărilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, cailor de comunicație etc. este interzisă.
- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita stabilită prin prezentul regulament.
- autorizarea executării lucrărilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

II.03. Reguli de Amplasare si Retrageri Minime Obligatorii

- amplasarea fata de aliniament - constructiile vor fi amplasate obligatoriu aliniate dupa cum urmeaza:
 - la distanta de 2ml fata de aliniamentul parcelei (drumuri) pentru loturile amplasate pe Str. Amurgului, Str. Prel. Sg. N. Grindeanu, Str. Micsunelelor, Str. Prel Micsunelelor
 - la distanta de 5ml pentru loturilor amplasate pe Sos. Mangaliei si 3ml pe strada care face legatura intre Sos. Mangaliei si Str. Prel. Micsunelelor (la limita complexului Interex)
 - racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o lie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi.
- Pentru reprezentare grafica, se va consulta plansa de reglementari urbanistice U-03.2.
- amplasarea in interiorul parcelei. Se vor respecta conditiile referitoare la retrageri prezentate in plansa U-03.2 (edificabilul parcelei) - min. 1.9ml fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, respectand conditiile referitoare la vecinatati si vizibilitate prevazute de Codul Civil. Se admite alipirea pe limita de proprietate (calcan) in zonele figurate pe plansa U-03.2(calcanele vizibile din circulatiile publice se vor trata coloristic pentru diminuarea impactului vizual)
- amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela. Se vor autoriza constructii doar daca acestea se inscriu in edificabilul parcelei. Se vor respecta conditiile de protectie la incendii.

II.04. Reguli cu privire la Asigurarea Acceselor Obligatorii

art

• accese carosabile – autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

– accesul auto pe loturi se prevad a avea urmatoarele gabarite maxime estimate: 8ml pentru loturile cu iesire la Sos. Mangaliei, 4ml pentru loturile care au iesire si la alta strada in afara de Sos. Mangaliei (pentru acestea exista posibilitatea largirii accesului la 8ml, daca functiunea desfasurata o necesita)

• accese pietonale – autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.

• pentru loturile fara iesire directa la drumurile publice, accesul (auto, pietonal) va fi asigurat in virtutea dreptului la trecere (Codul Civil – servitute de trecere); criteriile de luat in considerare in trasarea accesului (alegerea terenului asupra caruia se exercita servitutea de trecere) vor fi:

1. distanta cea mai scurta;

2. afectarea cu servitute de trecere a terenului cu potentialul cel mai mic de dezvoltare.

In acest context este propusa realizarea unei bretele de acces, paralela cu Sos. Mangaliei si pornind din intersectia acesteia cu Str. Prel. Sg. N. Grindeanu – care ar urma sa deserveasca loturile de la Sos. Mangalia din aceasta zona. Aceasta se poate realiza pe terenul aflat in proprietatea primariei, in urma intelegerii amiabile dintre partile implicate si cu compensatiile stabilite de parti. In caz de nestabilire a consensului intre parti, se vor gasi solutii alternative.

Dimensiunea si forma finala ale acceselor (auto, pietonale) se vor definitiva prin intelegere amiabila intre parti, cu compensatiile necesare acolo unde este cazul.

A se consulta plansa U-03.2 pentru directiile de acces si gabarite estimate ale acestora.

II.05. Reguli cu privire la Echiparea Edilitara

• beneficiarul se obliga sa racordeze constructiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la retelele centralizate publice acolo unde acestea exista.

• lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar.

• retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati, retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.

• de la prezentul articol se pot face derogari doar in cazuri exceptionale

II.06. Reguli cu privire la Forma si Dimensiunile Terenurilor pentru Constructii

• in principiu se pastreaza forma si dimensiunile terenurilor si parcelelor existente. Sunt permise operatiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelelor doar cu conditia sine qua non de a nu greva imaginea urbana prin schimbarea ritmului stradal al constructiilor (cladiri sau imprejuriri).

• inaltimea constructiilor – autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime inscrite in plansa de reglementari urbanistice U-03.2

• aspectul exterior al constructiilor – autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

II.07. Reguli cu privire la Amplasarea de Parcaje, Spatii Verzi si Imprejmuiri

- parcaje – autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public (prin exceptie, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire, conform legii); parcajele pot fi realizate pe parcele atat la nivelul terenului, cat si in interiorul constructiilor, in nivelurile inferioare (parter, demisol, subsol)
- necesar de locuri de parcare pentru diverse parcele/functiuni va fi calculat astfel:
 - 1 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata de maxim 100mp; 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata cuprinsa intre 150-200mp; 3 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata mai mare de 200mp
 - 1 loc de parcare pentru fiecare 30mp suprafata utila pentru birouri si alimentatie publica
 - 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp suprafata utila pentru spatii comerciale
- spatii verzi si plantate – autorizarea executarii constructiilor se face numai cu obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate in procentaj corespunzator din suprafata fiecarei parcele.
- imprejmuiri – este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: semiopace sau transparente, tehnologice sau decorative - necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor; aspectul imprejmuirilor se supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei; este interzisa realizarea de imprejmuiri cu grad de opacitate mai mare de 80% in camp.

Capitolul III INCADRARE IN SISTEMUL ZONAL AL PUG

Articolul 1. Zonificarea prezenta a portiunii de tesut urban reglementate

Unitati si subunitati functionale

UTR20, subzona ZRL1a - LOCUINTE INDIVIDUALE DE MICA INALTIME IN REGIM DE CONSTRUIRE IN GENERAL IZOLAT SI CUPLAT, CONSTRUCTII CU CARACTER DE ANEXE GOSPODARESTI, regim de inaltime maxim P+1E, POT=35%, CUT=0.7

UTR20, subzona ZRL4 – FUNCTIUNI SPECIFICE IN ZONELE VERZI PROTEJATE; NU SE ADMIT NICI UN FEL DE INTERVENTII CARE DEPRECIAZA CARACTERUL ZONEI PROTEJATE; SUNT ADMISE COSTRUCTIILE SI INSTALA-TIILE SPECIFICE, CONFORM PROIECTELOR AVIZATE DE INSTITUTIILE LEGAL ABILITATE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constituie un instrument de rafinare a prevederilor generale si adaptare a acestora la variatiile locale specifice si la tendintele actuale de dezvoltare ale zonei.

Capitolul IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ

SECTIUNEA I. UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari admise

- functiunea dominanta: locuire
- cladiri de locuinte individuale sau semicolective (izolate sau cuplate tip duplex) cu regim maxim de inaltime dupa cum urmeaza:
 - pentru loturile situate la Sos. Mangaliei S(D)+P+5E+6E (etajul 6 pe maxim 50% din suprafata construita a etajului 5)
 - pentru loturile situate la Str. Prel. Sg. N. Grineanu S(D)+P+4E
 - pentru restul loturilor din zona reglementata regimul maxim de inaltime este S(D)+P+3

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari

- functiuni complementare locuirii (comet, servicii, birouri, etc)
- functiuni comerciale la parterul cladirilor
- servicii profesionale fara a crea servituti limitrofe
- spatii verzi amenajate
- accese pietonale si carosabile
- retele tehnico-edilitare

Articolul 3. Utilizari interzise

- Cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Autobaze si statii de intretinere auto

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Lucrari de terasament de natura sa afecteze vecinatatile

Articolul 4. Caracteristici ale parcelor

- scopul prezentului PUZ nu este acela de a modifica forma sau dimensiunile parcelarului existent; eventualele inadvertente intre parcelarul din planse si realitate se vor rezolva de la caz la caz, prin pastrarea reglementarilor existente si aplicarea lor la situatia din teren
- configuratia existenta a parcelor se pastreaza; sunt permise operatiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelor doar cu conditia sine qua non de a nu greva imaginea urbana prin schimbarea ritmului stradal al constructiilor (cladiri sau imprejmui)

Articolul 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

• cladirile se vor retrage de la aliniament cf. plansei de reglementari urbanistice U-03.2 dupa cum urmeaza:

- la distanta de 2ml fata de aliniamentul parcelei (drumuri) pentru loturile amplasate pe Str. Amurgului, Str. Prel. Sg. N. Grindeanu, Str. Micsunelelor, Str. Prel Micsunelelor
- la distanta de 5ml pentru loturilor amplasate pe Sos. Mangaliei si 3ml pe strada care face legatura intre Sos. mangaliei si Str. Prel. Micsunelelor (la limita complexului Interex)

Articolul 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

• cladirile se vor amplasa retras fata de limitele laterale si posterioare de proprietate conform plansei de reglementari urbanistice U-03.2, adica min. 1.9ml fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, respectand conditiile referitoare la vecinatati si vizibilitate prevazute de Codul Civil. Se admite alipirea pe limita de proprietate (calcan) in zonele figurate pe plansa U-03.2

. Se vor respecta si conditiile de protectie la incendii (acces vehicule de interventie).

Articolul 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

• distanta minima dintre cladiri va fi egala cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de 4ml; exceptie fac anexele gospodaresti (garaje, magazii, etc), unde se va judeca de la caz la caz. Deasemenea, exceptii se pot face in anumite cazuri speciale, considerate astfel de autoritatea emitenta a autorizatiei de construire, Primaria Municipiului Constanta.

Articolul 8. Circulatii si accese

• toate constructiile vor avea acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct; accesul carosabil se va realiza si catre eventualele parcaje din subsol sau din interiorul loturilor; accesele pietonale se vor realiza distinct pentru fiecare functiune in parte in cazul in care in interiorul unei parcele se afla amplasate mai multe functiuni nerelationate.

Articolul 9. Stationarea autovehiculelor. Parcaje.

• stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, fie la nivelul terenului, fie in interiorul constructiilor la nivelurile inferioare (parter, demisol, subsol); prin exceptie se pot practica schimburi functionale prin devierea trotuarului pe parcela proprie si utilizarea spatiului fostului trotuar ca suprafata de parcare in lungul carosabilului.

Articolul 10. Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

- regimul de inaltime se stabileste dupa cum urmeaza:
 - pentru loturile situate la Sos. Mangaliei este permis un regim maxim de inaltime

- S(D)+P+5E+6E(etajul.6 pe max. 50% din suprafata construita a etajului 5)(26ml la cornisa)
- pentru loturile situate la Str. Prel. Sg. N. Grineanu este permis un regim maxim de inaltime S(D)+P+4E(20ml la cornisa)
 - pentru restul loturilor din zona reglementata regimul maxim de inaltime este S(D)+P+3 (17ml la cornisa)
 - se poate suplimenta regimul de inaltime cu maxim un nivel tehnic (iesire pe terasa, mecanismul liftului, etc), cu suprafata maxima 20% din suprafata ultimului nivel
 - in cazul teraselor circulabile, acestea se pot amenaja peisager cu spatii verzi, mobilier, pergole, etc

Articolul 11. Aspectul exterior al cladirilor

- aspectul exterior al cladirii se va armoniza prin conformare, volumetrie, finisaje aspectului general al zonei, fara a contraveni functiunii cladirii precum si principiilor general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, in special in ceea ce priveste adecvarea imaginii propuse cu momentul actual
- garajele, imprejmuirile si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala

Articolul 12. Conditii de echipare edilitara

- toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente, sau care urmeaza a fi realizate, gasindu-se solutii alternative viabile acolo unde este cazul.
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie se vor realiza ingropat acolo unde este posibil.

Articolul 13. Spatii libere si spatii plantate

- spatiile verzi vor ocupa o suprafata maxim posibila din parcela
- se impune ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru circulatii/accese, in acest sens se recomanda utilizarea pavelor inierbate tip grassbeton sau a pietrisului pentru circulatii de traversare ocazionala;
- spatiile neconstruite si neocupate de circulatii/accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti.

Articolul 14. Imprejmuiri

- se vor utiliza urmatoarele tipuri de imprejmuiri: opace, semiopace sau transparente (opacitate in camp max. 25% la strada, max. 100% lateral si posterior) - necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor; imprejmuirile vor avea o inaltime de maxim 2.5 ml.
- imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioare ale parcelei se realizeaza pentru delimitarea proprietatii; modalitatea de realizare va tine cont de protectia proprietatii private.
- imprejmuirile vor fi supuse acelorasi criterii de calitate in ceea ce priveste aspectul

exterior ca si cladirile propriu-zise.

SECTIUNEA iii. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului.

Coefficient maxim de utilizare a terenului.

Valorile POT si CUT, evidentiata in plansa U-03.2) sunt dupa cum urmeaza:

- pentru loturile construite cu $POT > 35\%$ este posibila supraetajarea, cu pastrarea POT existent si incadrarea in CUT maxim 1.5
- este permisa extinderea constructiilor existente pe parter, in limita unei cresteri de 10% a POT, pentru spatii anexa, ce au ca obiect imbunatatirea conditiilor de locuire (bucatarie, grup sanitar, baie, centrala termica, etc)
- pentru loturile libere: POT maxim 50%, CUT maxim 2
- pentru loturile situate la Sos. Mangaliei si Str. Prel. Sg. N. Grindeanu este permis un POT maxim 70%, CUT maxim corespunzator (adica 4)

Capitolul V GLOSAR DE TERMENI

In prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni, care sunt necesari a fi explicati, in scopul evitarii interpretarii gresite a acestora. Astfel:

- ALINIAMENT = linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se utilizeaza in reglementari si aliniamentul "de fund" care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- ALINIAREA CLADIRILOR = linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada si
- ANEXE ALE LOCUINTELOR = cladiri de mici dimensiuni realizate pe o parcela independent de cladirea principala, destinate pentru gararea a 1-2 masini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafata acestora nu se ia in considerare in calculul indicilor urbanistici POT si CUT; nu sunt admise anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor si produselor agricole pentru subzistenta sau comercializare.
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate in subteran, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului inferior.
- INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR - exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa, masurata intre teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si coama (pentru mansarde asimilate etajelor retrase) sau limita superioara a parapetului terasei (atic).
- NIVEL RETRAS (ETAJ RETRAS) - reprezinta nivelul construit, util sau tehnic, care se retrage de la planul fatadei cu o distanta minim egala cu inaltimea sa peste nivelul inferior. Pentru constructiile cu invelitoare in panta etajului retras i se poate asimila mansarda, cu conditia exclusiva ca panta invelitorii sa fie sub 100% (=45grade=50gon). Peste aceasta panta, mansarda se considera conventional ca etaj intreg.

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei a balcoanelor inchise sau deschise si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine etc. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp. inclusiv, intra in suprafata construita.

Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

*

* * *

PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000.

R.L.U. AFERENT PREZENTULUI P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR DE URBANISM INDICATIV GM-007-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 21/N/2000.

GLOSARUL DE TERMENI A FOST PRELUAT, ADAPTAT SI DETALIIAT DUPA „ANEXA.1 - DEFINITII ALE UNOR TERMENI UTILIZATI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI BUCURESTI”.

Intocmit		
arh. Ștefan Adrian Odăgescu		