

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECTANT:
ARHIS DESIGN S.R.L.

ȘEF PROIECT:
Arh. Urb. Daniel Jitaru

BENEFICIAR:
ION ALIN-FLORIAN

DATA:
AUGUST 2024

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul aferent **Plan Urbanistic Zonal – „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII”**, Strada Muzeului, F.N., I.E. 106416, Oraș Murfatlar, Jud. Constanța. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Prezentul Regulamentul local de urbanism explicitează și detailează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru lotizarea terenului în vederea introducerii în intravilan a imobilului identificat cu N.C. 106416 și reglementarea acestuia pentru funcțiuni mixte - locuire, comerț, servicii – alimentație publică, cazare și activități industriale productive.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 - legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

2.1. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **"Planului Urbanistic Zonal - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII"**, Strada Muzeului, F.N., I.E. 106416, Oraș Murfatlar, Jud. Constanța, stă Regulamentul general de Urbanism aferent PUG Oraș Murfatlar, aprobat cu HCL 30/ 31.03.2021, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut în vedere *"Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism"* aprobat cu ordinul MLPAT nr. 80/N/18 noiembrie 1996.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

- **Constituția României;**
- **Codul civil;**
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- **Legea nr. 18/1991** privind fondului funciar (republicată);
- **Legea nr. 3/1978** privind asigurarea sănătății populației;
- **Legea nr. 54/1998** privind circulația juridică a terenurilor;
- **Legea nr. 33/1994** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- **Legea nr. 98/1994** privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică;
- **Legea nr. 7/1996** privind cadastrul imobiliar și publicitatea imobiliară;
- **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții;
- **Legea nr. 41/1995** privind protejarea patrimoniului cultural național;
- **Legea nr. 137/1995** privind protecția mediului (republicată);
- **Legea drumurilor nr. 13/1974 și H.G.R. nr. 36/1996 (anexe);**
- **Legea nr. 82/1998** pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Legea nr. 106/1996** privind protecția civilă;
- **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- **Legea nr. 219/1998** privind regimul concesiunii;
- **Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997** pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- **Ordinul nr. 214/RT/16NN/martie 1999** al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- **H.G.R. nr. 101/1997 - Norme speciale privind protecția sanitară;**
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000**, indicativ GM-010-2000 privind Ghidul - Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ.
- **HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi** și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

2.2 CORELARE CU ALTE DOCUMENTE DE URBANISM

Prezentul regulament de urbanism reprezintă o derogare de la prevederile Planului Urbanistic General al Orașului Murfatlar, ceea ce presupune modificarea și adaptarea regulamentului local de urbanism aferent PUG. Actualul PUG al orașului este elaborat în anul 2021 de PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L. și aprobat de Consiliul Local Murfatlar prin HCL nr. 30/ 31.03.2021.

Elementele derogatorii sunt:

- introducerea terenului în intravilan;
- determinarea modului de utilizare a terenului;
- determinarea condițiilor de acces-circulații;
- determinarea condițiilor de racordare la rețelele tehnico-edilitare, prezente în zonă;
- stabilirea modului de integrare în ambientul zonei a funcțiunii propuse.

După aprobarea de către Consiliul Local al Orașului Murfatlar a prezentului regulament, prevederile acestuia vor fi preluate de către viitorul Planul Urbanistic General al orașului. De asemenea, până la elaborarea viitorului PUG, regulamentele documentațiilor ulterioare de tip PUZ pentru zonele învecinate se vor corela cu prevederile acestui regulament.

Prezentul Plan urbanistic Zonal s-a corelat cu:

- **Plan de Amenajare a Teritoriului Județean Constanța** - elaborat de URBANPROIECT București în anul 1996;
- **Plan Urbanistic General al Orașului Murfatlar** - aprobat cu HCL nr. 30/ 31.03.2021;
- **Strategia de dezvoltare locală a Orașului Murfatlar 2021-2027.**

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice. UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limite cadastrale sau naturale.

Prezentul Regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii care stau la baza emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire sau desființare pentru construcțiile și instalațiile de orice fel ce se vor edifica sau desființa în **Unitatea Teritorială de Referință M - zonă mixtă: locuire, comerț, servicii – alimentație publică, cazare, activități industriale productive, cu înălțime maximă P+3E.**

UTR M reglementează întregul lot analizat, identificat cu N.C. 106416, conform planșelor aferente documentației P.U.Z. Această unitate teritorială de referință are ca funcțiuni principale: **locuire, comerț, servicii – alimentație publică, cazare, activități industriale productive, cu înălțime maximă P+3E.**

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea în vedere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu (vezi Legea nr. 9/1993 și H.G.R. nr. 101/1997 - protecția apelor);
- conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;

- securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform Normativului P100/1991 și Ordonanței guvernamentale nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor;
- realizarea construcțiilor în conformitate cu Legea nr. 106/1996 și cu normativul ALA - P102/1978 și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități, cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, conform art. 5 din H.G.R. nr. 531/1992;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGLEMENTĂRI PRIVIND PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Zona reglementată este amplasată în extravilanul Orașului Murfatlar, județ Constanța, localizat între Drum tehnologic și DE 2226. Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal identificat cu N.C. 106416, în suprafață de 1.605 mp., reprezintă proprietatea privată a beneficiarului. Zona reglementată aferentă PUZ-ului este încadrată la categoria de folosință – terenuri arabile în extravilan, aceasta reprezentând o categorie de terenuri agricole productive.

Pentru zona reglementată se propune introducerea acesteia în intravilan și scoaterea din circuitul agricol, având funcțiune mixtă: locuire, comerț, servicii – alimentație publică, cazare și activități industriale productive.

4.2. TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN

Nu este cazul.

4.3. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat/reglementat.

4.4. RESURSELE SUBSOLULUI

Nu este cazul.

4.5. RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE

Imobilul se află în zona de protecție a Canalului Navigabil Dunăre-Marea Neagră de 100 m. (90 m. + 10 m.) de la ampriza canalului.

4.6. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

Conform PUG Oraș Murfatlar în vigoare și RLU aferent, nu există zone naturale protejate în suprafața reglementată.

4.7. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Imobilul se află înafara zonei de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu (cf. listă situri/monumente LMI 2015) a Ansamblului Rupestru de la Murfatlar (CT-1-s-A-02585).

5. REGLEMENTĂRI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

În sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare zonă de către Consiliul Județean.

Identitatea zonelor de riscuri naturale delimitate astfel conform legii. Conform Anexei 5 a Legii 575/2001, U.A.T. Oraș Murfatlar:

- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren

5.2. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Prin riscuri tehnologice în accepțiunea legilor în vigoare se înțelege factori generatori de accidente majore datorate activităților umane. Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale care produc disconfort și comport unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Nu este cazul.

5.3. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Construcțiile propuse nu se află în categoria de construcții generatoare de riscuri tehnologice.

5.4. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Terenul ce face obiectul studiului, nu este echipat cu rețele tehnico-edilitare. Se vor respecta condițiile de construibilitate impuse de avizatori, conform avizelor de amplasament obținute.

Specificațiile cu privire la soluțiile de asigurare a utilităților sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament, precum și în planșa Reglementări Urbanistice –Echipare edilitară aferentă prezentului PUZ.

5.5. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

Imobilul studiat reprezintă proprietatea privată a numitului Ion Alin-Florian. Terenul, în suprafață totală de 1.605 mp., este liber de construcții. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de culte sau activități agrotehnice.

Din punctul de vedere al aspectului arhitectural, în proximitate nu există multe construcții care să prezinte o calitate arhitecturală deosebită. Parcela studiată are suprafața plană.

Zona în care este localizat terenul are potențial pentru dezvoltarea activităților comerciale și de servicii, cu precădere alimentație publică și cazare, dar și locuire. De asemenea, în imediata vecinătate a terenului se regăsește Ansamblul Rupestru de la Murfatlar (CT-1-s-A-02585), precum și Platoul Mănăstirii Sf. Teotim. **Imobilul studiat se regăsește înafara zonelor de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu.**

5.6. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul regulament și prin Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform planșei de Reglementări a prezentului P.U.Z.

Specificațiile cu privire la POT sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

5.7. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

6. REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASAREA ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare, unele față de altele.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

Pentru construire se vor respecta cumulativ condițiile impuse prin PUZ referitoare la: funcțiuni admise, aliniament, retrageri, regim de înălțime, indicatori urbanistici, forma și dimensiunile parcelelor, accese pietonale, spații de parcare și manevre auto, înființarea unei trame stradale în concordanță cu strategia locală de dezvoltare, modernizarea actualei rețele de drumuri conform PUZ.

6.1. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Ținând cont de funcțiunea propusă pe teren, se vor respecta orientarea și conformarea construcțiilor și instalațiilor pentru a obține maximum de beneficii și funcționarea în condiții optime.

Având în vedere funcțiunea dominantă a zonei propusă prin prezentul PUZ (zonă mixtă) nu se pun probleme deosebite de însorire și iluminat natural.

Pentru spațiile administrative complementare funcțiunilor mixte, se recomandă amplasarea astfel încât spațiile de birouri și cele publice să beneficieze de însorire.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației (Ordinul nr. 119/2014).

6.2. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;*
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);*
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.*

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(2[^]1) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la

alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor. Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

6.3. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APĂ POTENȚIAL NAVIGABILE

Imobilul se află în zona de protecție a Canalului Navigabil Dunăre-Marea Neagră de 100 m. (90 m. + 10 m.) de la ampriza canalului.

6.4. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTRAREA COMPANIEI NAȚIONALE DE CĂI FERATE CFR

Nu este cazul.

6.5. AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI

Nu este cazul.

6.6. RETRAGERI FAȚĂ DE FÂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTIEREI DE STAT

Nu este cazul.

6.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusive demisoluri și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Criterii de stabilire a regimului de aliniere:

- Necesitatea realinierii parcelelor;
- Regimul de construire;
- Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare stradă;
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente alte exigențe urbanistice;

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z. și conform detaliilor din capitolul unități funcționale și unități teritoriale aferent prezentului Regulament.

Retragerile față de aliniament sunt permise numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

6.8. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

6.8.1. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) *distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;*
- b) *distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.*

Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:

- Regimul de construire
- Condițiile din codul civil
- Condițiile de însoțire
- Reglementările de protecție la incendiu; autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei

- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Criteriile se aplică cumulativ.

Se vor respecta distanțele aferente zonelor de protecție și siguranță indicate în planșa de Reglementări urbanistice. Construcțiile se vor amplasa față de limite conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z și conform detaliilor din capitolul unități funcționale și unități teritoriale aferent prezentului Regulament.

6.8.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ; DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Construcțiile se vor amplasa unele față de altele pe parcelă conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z și conform detaliilor din capitolul unități funcționale și unități teritoriale aferent prezentului Regulament.

7. REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

7.1. ACCESURI CAROSABILE

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*

(2) *În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.*

(3) *Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.*

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.

Circulația în zonă rămâne subordonată reglementărilor PUG. Accesul principal carosabil și pietonal se va realiza din De2226 (IE106528).

În prezent, De2226 prezintă îmbrăcăminte de pământ/ pietriș, fără trotuare amenajate. Se propune modernizarea acesteia: carosabil 7,00 m., trotuar pe o parte de 1,00 m.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelelor rezultate în urma lotizării. Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată din De2226.

7.2. ACCESURI PIETONALE

Autorizarea execuției construcțiilor se va face numai în cazul asigurării acceselor pietonale potrivit importanței destinației construcțiilor

La trotuare și spații publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilități.

8. REGLEMENTĂRI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

În prezent terenul studiat nu beneficiază de toate utilitățile la limita parcelei.

8.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Realizarea de rețele publice edilitare se va realiza prin extinderea celor existente în zona, de către dezvoltator. Lucrările de racordare și branșament în rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiar.

Alimentarea cu apă potabilă

Construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă prin extinderea rețelei pe drumul propus și branșament la rețeaua publică existentă.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi colectate de o rețea de canale din tuburi PVC-SN4 cu dn 200mm ce vor fi dirijate să deverseze gravitațional funcție de configurația terenului spre colectorul existent în zonă.

Canalizare pluvială

Apele pluviale aferente incintei și zonei pot fi preluate prin pante spre rețeaua publică existentă

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale - se va realiza prin extinderea și branșarea la rețeaua existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

8.3. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local.

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

9. REGLEMENTĂRI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. PARCELAREA

Se propune un singur lot, cel identificat cu N.C. 106416, conform planșei de reglementări urbanistice.

9.2. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Construcțiile din zona mixtă M nu vor depăși înălțimea de 12,00 m. la cornișă, respectiv regimul maxim de înălțime P+3E. Pentru construcțiile din zona mixtă cu destinația de locuințe individuale, regimul maxim de înălțime este P+1E+M/E2r.

9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul incintei ansamblului rezidențial (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale tradiționale sau noi - moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

10. REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

10.1. PARCAJE

Se vor asigura accesurile carosabile și platformele de parcare a autovehiculelor.

10.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Se vor asigura spații verzi plantate conform HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

10.3. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 m. pentru zona de locuințe și 2,00 m. pentru zona mixtă, din care un soclu opac de 0,6 m și o parte transparentă dublată cu gard viu; spre stradă sunt interzise împrejmuirile din zidărie plină; gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maximum 2,50 m.

III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

DESTINAȚIA TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

În cadrul documentației PUZ – "Introducere teren în intravilan și reglementare pentru funcțiuni mixte - locuire, comerț, servicii", Strada Muzeului, F.N., I.E. 106416, Oraș Murfatlar, Jud. Constanța, se propune preluarea funcțiunilor dominante din vecinătățile imobilului și în concordanță cu UTR-urile propuse prin PUG Oraș Murfatlar.

M - zona mixtă cuprinzând locuire, comerț, servicii – alimentație publică, cazare, activități industriale productive, cu înălțime maximă P+3E: servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere) activități productive mici, nepoluante, activități turistice,

IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Terenul ce a generat P.U.Z. se regăsește în intravilanul U.A.T.-ului, iar funcțiunea dominantă propusă prevede locuire individuală și funcțiuni complementare.

M - ZONĂ MIXTĂ: LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII – ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, CAZARE, ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE PRODUCTIVE, CU ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P+3E

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maximum P+1E+M/E2r cu regim de construire discontinuu: cuplat sau izolat;
- anexe, garaje, foișoare, terase;
- Spații comerciale precum magazine, supermarketuri și centre comerciale;
- Servicii publice, incluzând facilități medicale (clinici, farmacii), instituții educaționale (grădinițe, școli) și spații de birouri;
- Restaurante, cafenele și alte afaceri de alimentație publică.
- Hoteluri, moteluri și pensiuni, oferind cazare pe termen scurt sau lung;
- Activități industriale ușoare care nu au un impact negativ asupra mediului (ex. producție de mică anvergură, ateliere, producție artizanală, crame);
- perdele de protecție, scuaruri publice;
- rețele tehnico-edilitare;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuire colectivă cu condiția ca aceasta să se dezvolte la etajele superioare, permițând activităților comerciale și serviciilor să se dezvolte la parterul construcției;
- zone comerciale și servicii, comerț cu amănuntul, cluburi specializate, terase, care să nu creeze intensificări ale traficului după ora 22:00 și care să nu genereze mai mult de numărul de mașini care se va asigura în incinta proprietății și să nu producă zgomot peste normele admise în OMS;
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel județean, local și de cartier;
- serviciile publice ce vor fi stabilite prin norme și vor fi destinate tuturor locuitorilor la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.;

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare 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;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

ART. 4 -CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care vor avea o suprafață minimă de 1.000,00 mp și un front minim la stradă de 20,00 m.

Terenul va fi lotizat după cum urmează, conform Plansei de Reglementări urbanistice U05 :

- număr loturi : 1 lot pentru funcțiuni mixte;

M - ZONĂ MIXTĂ - SERVICII, COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, CAZARE, ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE PRODUCTIVE	
M – 1 lot	
Nr. lot	Suprafață
1_M	1.605 mp.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Față de drumurile existente (drum tehnologic și De 2226), se va respecta o retragere minimă de 3,00 m.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea față de limita posterioară în cel mai apropiat punct va fi de minimum 5,00 m.

Se va respecta limita maximului edificabil conform Plansei de reglementări U05.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,00 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Garajele și alte anexe se pot amplasa înafara limitei de maxim edificabil, inclusiv pe limita de proprietate, dar nu în spațiul cuprins între alinierea străzii și cea a fațadelor, cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Circulația în zonă rămâne subordonată reglementărilor PUG. Accesul principal carosabil și pietonal se va realiza din De2226 (IE106528).

În prezent, De2226 prezintă îmbrăcăminte de pământ/ pietriș, fără trotuare amenajate. Se propune modernizarea acesteia: carosabil 7,00 m., trotuar pe o parte de 1,00 m.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

Parcagele se vor asigura în afara domeniului public, în incinta, supradetaliat: atât pentru vehicule mici cât și pentru vehicule cu gabarit ridicat – camioane, tiruri.

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P132-93). Pentru locuințele individuale se va asigura minimum 1 loc de parcare plus un adaus de 20% pentru vizitatori. Pentru comerț, servicii și birouri se vor asigura minimum 1 loc de parcare pentru 60,0 mp arie utilă, excluzându-se depozitele și spațiile anexă.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Construcțiile din zona mixtă M nu vor depăși înălțimea de 12,00 m. la cornișă, respectiv regimul maxim de înălțime P+3E. Pentru construcțiile din zona mixtă cu destinația de locuințe individuale, regimul maxim de înălțime este P+1E+M/E2r.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor; învelitorile vor fi din ceramică arsă nesmălțuită sau vor avea culoarea acesteia;
- este interzisă folosirea pentru finisajele exterioare a materialelor de construcție precare și a celor fabricate pentru interior;
- este interzisă folosirea finisajelor exterioare având culori stridente (galben aprins, portocaliu, roșu, albastru, verde, violet, roz etc.) și a celor de culoare întunecată (grena, maron, cenușiu, negru etc.);
- finisajele exterioare admise sunt: piatra naturală, lemnul, tencuieli în culori deschise (alb, bej deschis).

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apă potabilă

Construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă prin extinderea rețelei pe drumul propus și branșament la rețeaua publică existentă.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi colectate de o rețea de canale din tuburi PVC-SN4 cu dn 200mm ce vor fi dirijate să deverseze gravitațional funcție de configurația terenului spre colectorul existent în zonă.

Canalizare pluvială

Apele pluviale aferente incintei și zonei pot fi preluate prin pante spre rețeaua publică existentă

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale - se va realiza prin extinderea și branșarea la rețeaua existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- este obligatorie păstrarea a minimum 20% din suprafața parcelei ca spațiu verde cu sol în profunzime (fără subsol). În cazul în care funcțiunea este locuire 30%;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minimum 1,2 m;

**P.U.Z. INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE -
LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII**

Strada Muzeului, F.N., I.E. 106416, Oraș Murfatlar, Jud. Constanța

- spațiile libere din fața construcțiilor vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament și nu pot fi utilizate pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00 m. și o bandă de cel puțin 5,00 m. paralelă cu fațada este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;
- spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor, cu o funcțiune cu acces public, va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde/ spațiu liber circulației pietonale;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice min 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- Se va respecta HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, în funcție de funcțiunea propusă.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 m., din care un soclu opac de 0,60 m. și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- spre stradă sunt interzise împrejmuirile din zidărie plină;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maximum 2,50 m.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, iar spațiul liber dintre aliniament și alinierea clădirilor poate fi separat cu borduri sau cu garduri vii și poate fi utilizat ca terasă pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. max. = 70%;

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. max. = 2,10 ADC/ mp. teren;



Întocmit,
Arh. Urb. Daniel Jitaru