

REGULAMENT LOCAL
aferent
PLANULUI URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL,
INTRODUCERE TEREN SI REGLEMENTARE TEREN
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, IMPREJMUIRE
TEREN, CLADIRI CU FUNCTIUNEA DE COMERT SI
TURISM**

Amplasament: județul Constanta, UAT Murfatlar, extravilan, PARCELA A 113/16
LOT 2- A 113/17 LOT 2, nr. cad. 107881
BENEFICIAR: FAGARAS ANISOARA

1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. **Rolul R.L.U.**
- 1.2. R.L.U. reprezintă un sistem de norme tehnice și juridice care stau la baza elaborării planurilor urbanistice și de amenajarea teritoriului. R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor acestora. Prezentul Regulament de Urbanism va servi la întocmirea temelor de proiectare pentru P.U.Z. și P.U.D. și la întocmirea certificatelor de urbanism până la aprobarea PUG.
- 1.3. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de Reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de conformare, realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul Orasul Murfatlar, jud. Constanța.
- 1.4. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale și se aprobă de către Consiliul local pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii 50 / 1991.
- 1.5. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care a stat la baza PUG aprobat, este necesară modificarea PUG, conform legii.
- 1.6. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în spiritul Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUG și implicit ale RLU se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care urmat-o și documentația inițială.
- 1.7. Prezentul Regulament Local de Urbanism conține prevederi specifice Orasul Murfatlar, suplimentar reglementărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism care constituie documentul legal de bază pentru autorizarea construcțiilor de orice fel.

2. CADRU LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) a fost elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 modificată și republicată privind autorizarea executării construcțiilor, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996, cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996 și cu alte acte legislative specifice, dintre care precizăm:

- Constituția României;
- Codul civil;
- Legea nr.18/1991 (republicată) privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2001-privind administrația publică locală;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1994);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată;
- Legea apelor (nr. 107/1996);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/2000);
- Legea nr. 96/1995 pentru aprobarea O.G. nr. 19/1995 privind achizițiile publice;
- Legea privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea Ordonanței nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea protecției civile nr.481/2004-a protecției civile;
- Legea energiei electrice nr. 13/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 5/2000 și Ordonanța de Guvern nr.47/2000.

S-au preluat, de asemenea, prevederi ale unor ordine, hotărâri de guvern sau ordonanțe, precum:

- Ordinul comun M.Ap.N.nr.30/1995, M.I. nr.3422/1995, S.R.I. nr.4221/1995;
- Ordinul comun M.Ap.N.nr.3556/1996, M.I.nr.2102/1996, S.R.I. nr.4093/1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;



- Ordinul nr. 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- OUG Nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată de legea nr.265/2006;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranța la foc a construcțiilor;
- H.G. 382/2004 ARTICOLUL 14
- H.G.R. nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 63/1994; HGR nr. 163/1997; H.G.R. nr. 568/1998 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun 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 de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 - Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1705/2006 Hotărâre pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului - Lista bunurilor concesionate/închiriate/date cu titlu gratuit (Ministerul Mediului și Gospodăririi Apelor).
- Ordin A.N.R.E. nr. 38 din 19.12.03 - Metodologia pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea.
- Ordin A.N.R.E. pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranța aferente capacităților energetice- revizia I (09.03.2007).

3. DOMENIU DE APLICARE

Conform Planului Urbanistic General - aprobat, parcela face parte din extravilanul Orasul Murfatlar, destinatia actuala de extravilan arabil.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică teritoriului studiat **intrarea în intravilan și reglementarea terenului pentru zona de locuire, împrejmuire teren, clădiri cu funcțiunea de comert si turism.**

Planurile urbanistice nu reprezinta faza sau etapa din cadrul procedurii de autorizare a unei investitii, ci reprezinta documente de reglementare urbanistica.

3.1. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în intravilan și extravilan, în limitele teritoriului administrativ al Orasul Murfatlar, în vatra localităților și trupurile izolate.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de Reglementări urbanistice- zonificare funcțională a P.U.G., va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare – nr.7 / 1996. Pozitia bornelor va fi stabilită prin coordonate Stereo 70.

3.3. Zonificarea funcțională a localităților este stabilită în functie de categoria de activități și de ponderea acestora și este evidentiată în planșele de Reglementări urbanistice- zonificare funcțională a P.U.G.; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone functionale.

3.4. În cadrul zonelor functionale propuse se pot accepta și alte functiuni decât cele stabilite prin planșa de propuneri și reglementări din P.U.G., cu conditia de a fi compatibile cu funcțiunea de bază și să nu facă parte din funcțiunile sau activitățile interzise sau cu restrictii specificate pentru fiecare zonă funcțională sau U.T.R.

3.5. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (UTR) s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR – care fac parte integrantă din acest Regulament; UTR – este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului construit sau construibil cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare PUZ.

4. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

SECȚIUNE I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZARI PERMISE

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

a) existentă – conform Planului Urbanistic General (PUG) și Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aprobat cu Hotărârea Consiliului Local terenul face parte din extravilanul Orasului Murfatlar, sat Siminoc.

- Regim juridic - imobil situat în extravilan - terenuri proprietate privată
- Regim economic: teren extravilan-arabil, UAT Murfatlar.
- Funcțiuni permise: conform Documentațiilor De Urbanism (Pug și Rlu) Teren agricol
- CONFORM P.U.G SI R.L.U. ORAS MURFATLAR - PROIECT NR.80/2014 APROBAT CU H.C.L. NR.30/ 31.03.2021. IMOBILUL-TEREN SI/SAU CONSTRUCTII SE AFLA IN EXTRAVILAN UAT MURFATLAR SUBZONA TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN ARABIL (TAA).

1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin PUG și RLU aferent acestuia.

2. Potrivit Legii nr. 18/1991 republicată, art. 92, alin. 1 "amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasă I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă".

3. Excepțiile sunt prevăzute în Legea nr. 18/1991, republicată, la art. 92 alin. 2: "Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, caile ferate, sosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrări aferente exploatarea titeiului și gazului, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă".

4. Legea 254 din 24.07.2022 - pe terenurile agricole de clasă a III - a, a IV - a și a V - a de calitate, având categoria de folosință arabil, pășuni, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție: lit.j) specifice producerii de energie electrice din surse regenerabile: capacități de producție a energiei solare, energiei eoliene, energiei din biomasă, unități de stocare a electricității, stații de transformare sau alte sisteme similare care se pot amplasa pe terenurile agricole situate în extravilan, în suprafața de maximum 50 ha.

5. Construcțiile existente își vor păstra funcțiunea și amplasarea actuală, cu condiția încadrării în prevederile viitoarei sistematizări a zonei, reglementată prin RLU.

6. Constituirea de obiective necesare desfășurării activităților agro-industriale, agricole, agro-zootehnice (Crame, ateliere, magazine, remize, spații de depozitare, platforme, soproane inclusiv pentru utilajele agricole, sedii de fermă, vestiare, spații pentru adăpostire, spații preparat masă pentru muncitori agricoli, depozite de carburanți, grajduri, depozite de furaje și altele asemenea).

7. Obiective de echipare edilitară aferente activităților agricole sus menționate (stații de pompare, rezervoare, posturi trafo, centrale termice, etc).



b) **Propusă** – funcțiunea zonei va fi schimbata prin PUZ astfel
Se propun doua zone de reglementare

1. **Zona: ZL – ZONA LOCUIRE**

Utilizări propuse.

- **zona** construire locuinte individuale cu maxim P+2E
- Sedii sau puncte de lucru ale unor firme de servicii profesionale, comert cu amanuntul cu conditia ca acestea **sa nu depaseasca 200 mp** si sa nu genereze transporturi grele.
- Pensiune, vila turistica sau casa de vacanta cu suprafete mici, restaurant, cofetarii , cafenele cu incadrarea in legislatia si normelor de locuit si cu conditia ca acestea **sa nu depaseasca 200 mp si sa nu genereze peste 5 autovehicule pe zi sau transport greu cu peste 3,5 t.**
- Parcaje la sol sau la subsolul imobilului.
- **Subsolul este admis în funcție de natura terenului**, conform studiului geotehnic avizat, fără a depăși limitele proprietății și cu respectarea normativelor tehnice privind stabilitatea terenului și protecția apelor subterane.

2. **Zona: Z.AN-FM – Zona Anexe –Parter (Foisor sau Magazie)**

Utilizări propuse

- Sunt permise anexe gospodărești de tip **magazie pentru depozitarea uneltelor de mici dimensiuni**, precum și **foisor/terasă**, cu condiția ca amplasarea acestora să se facă la o distanță mai mare de **15 m față de cea mai apropiată locuință**.
- Toate construcțiile de tip **magazie, foisor sau alte anexe gospodărești** vor fi amplasate în **alinament una față de cealaltă**, astfel încât să formeze un **front unitar pe parcelă**. Se va evita dispunerea haotică a acestora, pentru a nu crea un aspect vizual dezordonat și pentru a asigura o dezvoltare coerentă și armonioasă a proprietății.
- **Amplasarea anexelor** va ține cont de configurația terenului, de construcțiile existente și de relația cu vecinătățile, urmărindu-se integrarea estetică și funcțională în cadrul ansamblului.
- **Materialele utilizate** la realizarea acestor construcții vor fi unitare și de calitate, cu finisaje similare între ele, astfel încât să nu creeze disonanțe vizuale. Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale sau naturale (lemn tratat, zidărie tencuită și finisată, acoperișuri din țiglă ceramică sau tablă de calitate în culori neutre). Este interzisă utilizarea materialelor improvizate sau inestetice (tablă ruginită, panouri din plastic colorat, azbociment etc.).
- **Culorile** vor fi discrete și armonizate cu cele ale construcției principale și ale împrejurimilor, pentru a asigura o integrare estetică și funcțională a ansamblului.
- **Se interzice în mod expres edificarea oricărui tip de construcție destinată creșterii animalelor** de interes zootehnic, în scopul menținerii condițiilor de igienă, confort și a aspectului urbanistic adecvat.

Ambele zone reglementate se vor incadra în urmtorii coeficienti urbanistici

POT MAXIM PROPUS = 35,00 %;

CUT MAXIM PROPUS = 1,05

Regimul de inaltime:

Inaltimea maxima a cladirilor va fi de la P pana la max P+2E cu
inaltime maxima la coama 12m.

Subsolul este admis în funcție de natura terenului, conform studiului geotehnic avizat, fără a depăși limitele proprietății, regimul de inaltime, coeficientul de utilizare al terenului și cu respectarea normativelor tehnice privind stabilitatea terenului și protecția apelor subterane.

Servituti/ interdictii: Terenul studiat este teren cu regim juridic EXTRAVILAN teren proprietate private urmand a schimba destinatia terenului in teren intravilan - conform **Planului Urbanistic General (PUG)**, drept pentru care este obligatorie obținerea unor modificări de la prevederile PUG și RLU acestea fiind posibile doar printr-un **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** conform Legii nr. 350/2001- privind "Amenajarea Teritoriului si Urbanismul" modificată și completată.

Reglementari privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor;



Accesul la amplasament se face din strada existenta (strada Apusului). Circulatia auto si pietonala se va realiza pe carosabilul propus. Parcajele necesare se vor asigura in limita proprietatii, calculate conform HGR nr. 525/27.06.2006, HCLM 43 din 25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulatie si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme, Indicativ P132-93 desenate pe planul de circulatie.

ART. 2 –CONDITII TEHNICE

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ este delimitat, in functie de caracterul zonei, functiuni, regim de inaltime si infrastructura , conform PUG existent , conform vecinatatilor si reglementarilor ale terenurilor aflate in imediata invecinare pe latura de Nord:

- Nord- IE 101584, IE 101583, IE 101582, IE 101581, IE 101580, IE 101579, IE 101578, IE 101577, IE 101576, IE 101575, IE 101574, IE 101573, IE 101572, IE 101571, IE 105528– terenuri intravilan trup S5.
- Est – Str Apusului - IE 105653
- Sud - IE 107238 (teren extravilan agricol)
- Vest – IE 105811(teren extravilan agricol)

ART. 3 –Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti:

Prezentul Regulament de urbanism s-a intocmit pentru **construirea unei locuinte cu anexe necesare sau a unei case de vacanta/ pensiune agroturistica cu anexe necesare.**

Valabilitatea in timp a PUZ va fi limitata cert prin hotararea de consiliul local sau consiliul judetean dupa caz, in functie de durata necesara pentru autorizarea si executarea investitiilor, pentru perioada de dupa expirarea acestuia fiind posibila aprobarea unei reactualizari a PUZ, a unui alt PUZ inlocuitor sau incetarea oricarei reglementari.

Prin PUZ se propune ca functiune dominanta a zonei activitati este de locuire si economice .
Se interzice orice activitate care nu a fost luata in calcul in prezentul regulament.

5.UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. Utilizări permise.

Profil functional admis :

1. Zona ZL – ZONA LOCUIRE

Utilizări propuse.

- **zona** construire locuinte individuale cu maxim P+2E
- Sedii sau puncte de lucru ale unor firme de servicii profesionale, comert cu amanuntul cu conditia ca acestea **sa nu depaseasca 200 mp** si sa nu genereze transporturi grele.
- Pensiune, vila turistica sau casa de vacanta cu suprafete mici, restaurant, cofetarii , cafenele cu incadrarea in legislatia si normelor de locuit si cu conditia ca acestea **sa nu depaseasca 200 mp si sa nu genereze peste 5 autovehicule pe zi sau transport greu cu peste 3,5 t.**
- Parcaje la sol sau la subsolul imobilului
- **Subsolul este admis în funcție de natura terenului**, conform studiului geotehnic avizat, fără a depăși limitele proprietății, regimul de inaltime, coeficientul de utilizare al terenului și cu respectarea normativelor tehnice privind stabilitatea terenului și protecția apelor subterane.

2.Zona: Z.AN-FM – Zona Anexe –Parter (Foisor sau Magazie)

Utilizări propuse

- Sunt permise anexe gospodărești de tip **magazie pentru depozitarea uneltelor de mici dimensiuni**, precum și **foisor/terasă**, cu condiția ca amplasarea acestora să se facă la o distanță mai mare de **15 m față de cea mai apropiată locuință.**
- Toate construcțiile de tip **magazie, foisor** vor fi amplasate **în aliniament una față de cealaltă**, astfel încât să formeze un **front unitar pe parcelă**. Se va evita dispunerea haotică a acestora, pentru a nu crea un aspect vizual dezordonat și pentru a asigura o dezvoltare coerentă și



armonioasă a proprietății.

- **Amplasarea anexelor** va ține cont de configurația terenului, de construcțiile existente și de relația cu vecinătățile, urmărindu-se integrarea estetică și funcțională în cadrul ansamblului.
- **Materialele utilizate** la realizarea acestor construcții vor fi unitare și de calitate, cu finisaje similare între ele, astfel încât să nu creeze disonanțe vizuale. Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale sau naturale (lemn tratat, zidărie tencuită și finisată, acoperișuri din țiglă ceramică sau tablă de calitate în culori neutre). Este interzisă utilizarea materialelor improvizate sau inestetice (tablă ruginită, panouri din plastic colorat, azbociment etc.).
- **Culorile** vor fi discrete și armonizate cu cele ale construcției principale și ale împrejurimilor, pentru a asigura o integrare estetică și funcțională a ansamblului.

Art. 2. Interdicții definitive.

Tipul interzis de ocupare și utilizare a terenului:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp, care să genereze un trafic important de persoane și marfuri și care au program prelungit după orele 20.00.
- Activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule pe zi sau transport greu cu peste 3,5 t)
- Depozitare cu ridicata.
- Depozitare de materiale refolosite și platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe (peste 1 tonă) inflamabile sau toxice.
- Autobaze și stații de întreținere auto.
- Gararea utilajelor agricole de mari dimensiuni.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Depozitare en gros.
- Este interzisă creșterea animalelor de interes zootehnic (păsări, porcine, bovine etc.) și realizarea de construcții sau adăposturi pentru acestea, indiferent dacă sunt destinate consumului propriu (carne, lapte, ouă) sau activităților comerciale. Măsura urmărește menținerea condițiilor de igienă, confort și aspect urbanistic adecvat.
- Sunt interzise fermele de orice natură și silozurile destinate depozitării bunurilor sau materialelor de orice tip.



Art. 3. Amplasarea față de drumurile publice.

Accesul în amplasament se face pe latura de est din strada Apusului aceasta va fi asigurată prin grija și pe cheltuiala beneficiarului.

Art. 4. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea clădirilor față de aliniamentul proiectat se realizează în regim retras, cu o distanță de min. 10,00m față de strada Apusului.

Prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Prin regim de aliniere se înțelege alinierea reglementată a construcțiilor (retragerea construcțiilor față de aliniament). În prezentul PUZ, **regimul de aliniere este retras față de aliniament.**

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelelor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și partilor subsolurilor care depășesc cota superioară amenajată a terenului pe amplasament.

Art. 5. Amplasarea în interiorul amplasamentului.

Amplasarea clădirilor față de limita laterală din nord retrasă la minim 3,00m față de limita din sud minim 3,00m și față de limita posterioară în regim retras la minim 3,00m.

În cazul locuințelor și altor funcțiuni la amplasarea construcțiilor pe o parcelă este obligatorie respectarea condițiilor de însorire prevăzute în OMS 119/2014. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va realiza un studiu de însorire și umbrire asupra parcelelor vecine construite, asigurându-se ca fiecare unitate locativă învecinată primește **minim 1 1/2 ore de însorire** în perioada cea mai defavorabilă (solstiul de iarnă). Intocmirea studiului de însorire și

umbrire va fi solicitata prin Certificat de Urbanism si este necesar pentru obtinerea Autorizatiei de Construire. Studiul de insorire si umbrire poate fi intocmit doar de catre un arhitect cu drept de semnatura si trebuie verificat de catre un verficator atestat de catre MDRT la **Cerinta D – „Igiena, sanatatea oamenilor si protectia mediului”**.

Regulile de amplasare fata de limitele parcelei se aplica tuturor nivelelor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota superioara amenajata a terenului pe amplasament.

Amplasarea cladirilor una fata de alta in cadrul aceleiasi parcele se face prin pastrarea unei distante intre cladiri de min. 1/2 din inaltimea celei mai inalte cladiri, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

NOTA:

-pe suprafata totala a zonei studiate se pot construi imobile propuse respectand zona de edificare conform plansei de reglementari.

6. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

Potrivit legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – actualizata, planul urbanistic zonal asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana integrata a unei zone cu planul urbanistic general, Puz lotizare Canadian si care cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- marirea indicatorilor urbanistici pentru a se putea realiza noile investitii
- organizarea retelei stradale
- organizarea arhitectural urbanistica
- modul de utilizare a terenurilor
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor



7. MOTIVATII URBANISTICE

Cunoscand ca principalele obiective ale activitatii sunt

- a) Imbunatatirea conditiilor de viata prin eliminarea disfunctionalitatilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice si locuinte convenabile pentru toti locuitorii.
- b) Utilizarea eficienta a terenurilor, in acord cu functiunile urbanistice adecvate; extinderea controlata a zonelor construite.
- c) Asigurare calitatii cadrului construit, amenajat si plantat din toata zona reglementata/studiata, care sa cuprinda reglementari operationale necesare coordonarii dezvoltarii urbanistice viitoare a zonei;
- d) Posibilitatea dezvoltarii retelei de circulatie pentru zona propusa, racordarea acesteia la trama stradala majora existent si circulatia terenurilor in vederea realizarii acesteia.

8. REGLEMENTARI URBANISTICE

- Categoriile functionale propuse sunt de tip mixt: locuire, comert, servicii - turism, accese carosabile si pietonale, parcare, zone verzi, imprejmuire.

Se propune stabilirea conditiilor de construire pentru terenul pentru care s-a initiat documentatia de urbanism, conform prevederilor art.32 al Legii nr.350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriului.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.=SC/ST x100) se va încadra în limitele:

POT =35,00%

ST=suprafata parcelei înscrisă în Cartea funciară.

Coefficientul de utilizare a terenului – C.U.T.

CUT =1,05

Coefficientul de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta).

Inaltime maxima P+2E – 12m

9. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

Funcțiunea nou propusă prin reglementare zonei nu va deprecia zona și nu va intra în incompatibilitate cu zona existentă. Noile propuneri nu depreciază sau afectează în vreun fel funcțiunile învecinate sau aprobate ulterior.

10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime va fi conform necesităților funcționale ale beneficiarilor, dar respectând înălțimea maximă a clădirilor -Subsol+ Parter+2E (max 12m la streasina).

11. ASPECTUL EXTERIOR

Acoperisurile clădirilor se vor rezolva într-una dintre variantele:

- acoperis tip sarpanta cu panta de maxim 40% și învelitoare din materiale durabile (tigla/olana), panouri;
- acoperis în terasă, cu înălțimea aticului de maxim 1,20 metri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.

Culorile utilizate pentru finisajele exterioare atât ale clădirilor principale cât și ale anexelor vizibile din stradă vor fi preponderent nuanțe deschise, sau combinații de nuanțe deschise-închise în care vor predomina în pondere de cel puțin 70% nuanțe deschise.

Se interzic:

- imitații statice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor este strict interzisă;
- folosirea improprie a materialelor pentru interior la exterior pentru evitarea apariției de oglinzi, faianță, gresie etc. pe fațade. De asemenea este interzisă folosirea culorilor stridente la exterior;
- se interzice amplasarea firmelor oblice în raport cu fațada;
- amplasarea inscripțiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri;
- orice dipunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de depărcare dintre parter și primul nivel.

12. PARCAJE

Accesul la zona reglementată prin PUZ se face din strada Apusului (tronson II). Circulația auto și pietonală se va realiza pe strada Apusului (tronson II).

Conform art.25 și art.26 și a Anexei nr.4 din HG nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se vor asigura accese carosabile și accese pietonale. Locurile de parcare necesare obiectivului propus vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.

Conform Anexelor nr.4 și nr.5 la HG nr.525/1996 actualizată, se vor asigura alei carosabile și parcaje în număr suficient în interiorul amplasamentului; caracteristicile acestora vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență. Dimensionarea parcarilor se va face cu respectarea NP-24/1997, NP-27/1997 și P132-93.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată corespunzător.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru garaje sau parcaje.

Accesul la spațiile destinate parcării este permis numai prin circulații carosabile (alei, rampe) amenajate fără afectarea domeniului public, cu lățimea de maxim 6,00 metri.



13. ASIGURAREA ECHIPARIII EDILITARE

Realizarea de rețele și instalații tehnico-edilitare.

Prin implementarea Planului Urbanistic Zonal - intrarea în intravilan a terenului, persoanele fizice/juridice care au în proprietate terenurile reglementate, se obliga să asigure prelungirea rețelelor edilitare disponibile în zona (apa potabilă, canalizare, energie electrică) și alimentarea tuturor loturilor existente/proiectate.

Retelele edilitare se vor executa în lungul cailor de circulații existente/proiectate în zona, de la cel mai apropiat punct de branșare, acoperind toată zona studiată, în conformitate cu proiectele tehnice întocmite de proiectanți specializați, cu acordul administratorilor rețelelor edilitare respective. În urma executiei rețelelor, acestea se vor preda către administratorii de rețele publice din zona.

Nu vor fi date în funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, după caz.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Este obligatorie asigurarea apei curente în amplasament, prin branșarea la rețeaua de alimentare cu apă, în conformitate cu proiectele tehnice întocmite de proiectanți specializați, cu acordul administratorilor rețelelor edilitare respective.

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua existentă pe strada Apusului.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

-**ape uzate** – Apele uzate se vor colecta în fosa septică ecologică vidanjabilă propusă, aceasta se va racorda la rețeaua stradală propusă prin PUG conform proiectelor tehnice ce se vor realiza și cu acordul institutiei ce va deține rețeaua propusă.

Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

-**ape pluviale** – orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, acestea vor fi dirijate prin sistematizarea terenului către spațiile verzi sau dacă este cazul către bazine de colectare ape pluviale.

Retele electrice și de telecomunicații Alimentarea cu energie electrică

- Se va racorda conform soluției tehnice (ATR) al furnizorului de energie din zona. În zona există la aproximativ 60m rețea electrică și post trafo.
- Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Toate noile branșamente pentru electricitate vor fi realizate îngropat;

Soluțiile de echipare tehnico edilitară pentru zona și posibilitatea racordării la rețelele de alimentare cu apă, energie electrică și evacuarea apelor menajere și pluviale se vor face conform proiectelor tehnice de furnizorii de utilități.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea terenului se poate realiza = cu gard din materiale opace pe laturile laterale și posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care să permită vederea în interiorul parcelelor (porți și garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. împrejmuire = 1.80m pe toate laturile.

15. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Suprafețele minime de spații verzi care se vor amenaja, se vor stabili în conformitate cu prevederile Anexei 6- spații verzi și plantate din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/1996; Spațiile verzi se vor realiza conform obiectivului economic propus.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.



16. ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

Accesul la zona reglementată prin PUZ se face din strada Apusului.

Circulația auto și pietonală se va realiza prin carosabilul existent-Str Apusului.

Condiții: drumurile aparțin domeniului public;

- proiectarea se face conform standardelor în vigoare și conform necesităților tehnologice ale transportatorului.
- se vor realiza toate elementele profilului drumului, inclusiv șantul de preluare a apelor pluviale;
- cablurile electrice, rețelele de apă și canalizare propuse vor urmări traseele drumurilor propuse (pe cât posibil) și vor fi amplasate în straturile carosabilului amenajat sau adiacent în funcție de situația din teren;
- Lățimea minimă a căii de acces pentru intervenție pe parcelă este de **4,00 m**, cu înălțime liberă de trecere de **4,00 m**.
- Accesul autospecialelor trebuie să poată fi realizat la cel puțin o fațadă a fiecărei construcții.
- Distanțele dintre clădiri și limitele de proprietate vor respecta condițiile din **Normativul P118/3-2015** privind apărarea împotriva incendiilor.
- Soluțiile tehnice privind alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se vor detalia în fazele ulterioare (P.T. / D.T.A.C.), în corelare cu rețelele publice de alimentare cu apă și legislația în vigoare.

17. REGULI PRIVIND MODUL DE PREZENTARE A DOCUMENTAȚIEI

Se vor respecta întru totul prevederile cuprinse în Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM -010-2000 aprobat prin ordinul nr 176N/16.08.200/MLPAT.

18. FACTORII DE MEDIU

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Apa uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate în autorizația de mediu emisă de Agenția de Protecție a Mediului Constanța, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate.

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor: Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.

Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil și fezabil.

Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

19. CONCLUZII:

Prezenta documentație PUZ reglementează dezvoltarea zonei prin stabilirea funcțiilor, indicatorilor urbanistici și condițiilor de construire, cu respectarea cerințelor de mediu și de integrare urbanistică.

1. Zonificare funcțională

- Zona este destinată în principal **locuințelor individuale** cu regim de înălțime maxim **P+2E (Hmax=12,0 m)**.
- Se permit funcțiuni complementare: servicii profesionale, comerț de mici dimensiuni (max. 200 mp), pensiuni și unități de alimentație publică reduse, fără trafic greu.
- Sunt admise anexe gospodărești (magazii, foișoare/terase) cu respectarea distanței minime de 15 m față de locuințe, amplasare unitară și utilizarea de materiale de calitate, unitare estetic.
- Se interzic construcțiile pentru creșterea animalelor.

2. Indici urbanistici

- POT maxim: **35%**
- CUT maxim: **1,05**
- Regim de înălțime maxim: **P+2E (12 m)**



3. Echipare edilitară

- Toate construcțiile vor fi racordate obligatoriu la rețelele edilitare existente sau propuse (apă, energie electrică, canalizare, telecomunicații).
- Sunt permise soluții alternative provizorii: panouri fotovoltaice, fose septice ecologice, puțuri forate.
- Toate rețelele se vor executa îngropat, cu respectarea normativelor de siguranță.

4. Protecția mediului

- Sursele de poluare vor fi strict controlate; apele uzate vor fi epurate conform normativelor, iar deșeurile colectate selectiv.
- Nu se admit activități cu impact poluant asupra aerului, solului sau apei.
- Nu se utilizează substanțe toxice sau periculoase.

5. Interdicții definitive.

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp, care să genereze un trafic important de persoane și marfuri și care au program prelungit după orele 20.00.
- Activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule pe zi sau transport greu cu peste 3,5 t)
- Depozitare cu ridicata.
- Depozitare de materiale refolosite și platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe (peste 1 tonă) inflamabile sau toxice.
- Autobaze și stații de întreținere auto.
- Gararea utilajelor agricole de mari dimensiuni.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Depozitare en gros.
- Este interzisă creșterea animalelor de interes zootehnic (păsări, porcine, bovine etc.) și realizarea de construcții sau adăposturi pentru acestea, indiferent dacă sunt destinate consumului propriu (carne, lapte, ouă) sau activităților comerciale. Măsura urmărește menținerea condițiilor de igienă, confort și aspect urbanistic adecvat.
- Sunt interzise fermele de orice natură și silozurile destinate depozitării bunurilor sau materialelor de orice tip.

6. Obiective de utilitate publică

- Amenajarea străzii Apusului (strada prinsă în zona de studiu) prin asfaltarea carosabilului și executarea trotuarelor și a rigolelor pentru și preluarea apelor pluviale
- Amenajarea de parcaje la sol, precum și platforme pentru colectarea deșeurilor.

7. Măsuri finale

- Avizarea PUZ de către autoritățile competente.
- Implementarea reglementărilor stabilite la emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor.
- Dezvoltarea etapizată și unitară a rețelelor edilitare.
- Respectarea strictă a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ pentru a asigura o dezvoltare coerentă, sigură și sustenabilă a zonei.

Întocmit,

Urb. Pascu Andrei

