



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



HOTĂRÂREA NR. 372

PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL", EXTRAVILAN, T 23, P 341, CARTE FUNCİARĂ NR. 43685, NUMĂR CADASTRAL 43685, TULCEA, A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT ȘI INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 7.500 MP PRIN EXTINDEREA INTRAVILANULUI MUNICIPIULUI TULCEA

Consiliul Local al municipiului Tulcea, județul Tulcea, întrunit în ședință ordinară la data de 16 decembrie 2021;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL", extravilan, T 23, P 341, carte funciară nr. 43685, număr cadastral 43685, Tulcea, a Regulamentului Local de Urbanism aferent și introducerea în intravilan a suprafeței de 7.500 mp prin extinderea intravilanului Municipiului Tulcea, proiect din inițiativa consilierului local George Șinghi;

Luând în discuție referatul de aprobare al consilierului local George Șinghi înregistrat cu nr. 40358/21.10.2021 și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 40361/21.10.2021;

Reținând avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Tulcea;

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/1996 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind aprobarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea;

- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), alin. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) și (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4) și art. 198 din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

ART. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL", extravilan, T 23, P 341, carte funciară nr. 43685, număr cadastral 43685, Tulcea, Regulamentul Local de Urbanism aferent și introducerea în intravilan a suprafeței de 7.500 mp prin extinderea intravilanului Municipiului Tulcea.

Terenul de amplasament identificat cu numărul cadastral 43685, cu o suprafață de 7.500 mp aparține numiților Bazbanela Tache și Bazbanela Carmen, conform Contractului de vânzare autentificat sub nr. 2034 din 03 octombrie 2017 și a Actului adițional la contractul de vânzare autentificat sub nr. 2034 din data de 03.10.2017 de B.I.N. Porfir Alexandru, autentificat sub nr. 2203 din 31 octombrie 2019.

Infrastructura de acces și de utilități necesare obiectivului de investiții se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

ART. 2 Perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism Aferent aprobate la articolul 1 este de 5 ani de la data aducerii la cunoștință a prezentei hotărâri, perioadă ce se extinde de drept până la finalizarea investiției dacă aceasta a fost demarată în interiorul celor 5 ani.

ART. 3 Secretarul general al Municipiului Tulcea va asigura comunicarea prezentei hotărâri autorităților și persoanelor interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale.

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi ale consilierilor locali din 21 consilieri locali prezenți.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Jr. Leventh IUSUF

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VICEPRIMAR,
Dragoș SIMION



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL**
Extravilanul municipiului Tulcea, judetul Tulcea
T23 A 341, NC/CF 43685

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesa de baza in aplicarea PUZ, intrand si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul P.U.Z..

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in limitele teritoriului studiat in P.U.Z..

1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ expliciteaza isi detaliaza prevederile cu caracter de reglementare din P.U.G. si R.L.U. - documentatii aprobate, pentru teritoriul studiat.

1.1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

1.1.4. Modificarea si/sau actualizarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se poate face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare si aprobare, pe care a urmat-o documentatia initiala si legislatia care se aplica in momentul demararii procedurii de modificare sau de actualizare.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

1.2.1. La baza elaborarii prezentului RLU aferent PUZ stau :

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si normele de aplicare
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare si normele de aplicare
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșura)
- **Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșura)
- **Legea nr.184/2001** privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- **Legea nr.172/2010** pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;

Pr. nr. : 47/2020

Proiect. : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: BAZBANELA TACHE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

- Hotarare nr. 932 din 1 septembrie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect;
- Hotararea nr. 1519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996;
- Legea privind calitatea in constructii nr.10/1995;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Codul civil;
- Ordinul pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei nr. 119/2014;

I.2.2. In cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului si care au fost luate in considerare :

- P.U.G. si R.L.U. ale municipiului Tulcea;
- Documentatia topografica;
- Documentatia pedologica;
- Proiect de amenajare acces auto si pietonal;
- Documentatie fotografica;
- Deplasari pe teren;
- Documentatii de urbanism avizate si aprobate in zona, sau in curs de elaborare, avizare si aprobare;
- Proiect de reabilitare a strazii Barajului;
- Avize si acorduri de la detinatorii de utilitati din zona;
- Tema de proiectare cuprinzand functiunile dorite de initiatorul planului.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

I.3.1. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in zona studiata.

Suprafata pentru care s-a demarat elaborat lucrarea este de **7.500,00mp** studiata unitar si este situata in extravilanul municipiului Tulcea, asa cum a fost aprobat prin H.C.L. nr.29/1996.

- U.T.R.-ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avand o functiune dominanta si/sau omogenitate functionala, fiind determinat prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate).

- Zona functionala este acea zona avand limitele determinate prin documentatii de urbanism care stabilesc functiunea sa dominanta si celelalte functiuni permise si reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestuia.

Dupa aprobarea P.U.Z., prezentul Regulament de Urbanism va completa P.U.G. si R.L.U. existente ale municipiului Tulcea.

I.3.2. Zonificarea functionala a terenului studiat in P.U.Z. s-a evidentiat in plansa Reglementari urbanistice, unde s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor si care se vor aplica in cadrul fiecarei zone si subzone functionale.

Pr. nr. : 47/2020

Proiect : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: BAZBANELA TACHE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

PARTEA a II-a – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Suprafata de teren aflata in studiu este de 7.500,00 mp, situat in extravilanul municipiului Tulcea aprobat prin HCL 29/1996 de aprobare a Planului Urbanistic General si H.C.L. 19/1999 de aprobare al R.L.U. aferent P.U.G..

Imobilul se afla amplasat in mun. TULCEA, EXTRAVILAN T 23 A 341, NC/CF 43685, judetul Tulcea, si este detinut de BAZBANELA TACHE, conform contract de vanzare nr. 2034 din 03.10.2017, act aditional nr. 2203 din 31.10.2019, sentinta civila nr 3209 din 29.12.2017, avand suprafata de 7.500,00 mp, categoria de folosinta arabil, conform acte de proprietate si adresa nr.14 din 20.01.2020 emisa de Directia pentru Agricultura Judeteana Tulcea, imobilul fiind neimprejmuat.

Vecinatatile terenului studiat NC 43685, CF 43685 – S=7.500mp

- Nord : strada Barajului NC 43966 – proprietar Statul roman, domeniul public de interes local aflat in administrarea Consiliului Local Tulcea, pod NC 43450 – proprietar Statul roman, domeniul public de interes national aflat in administrarea Administratiei Nationale Apele Romane.
- Sud : drum de exploatare 348, teren cu situatie juridica necunoscuta,
- Est : proprietate privata-NC 43686, Luca Victoria, Ciurea Paula, Luca Cristian Cosmin, Dobre Ionela Viviana, Ciurea Gabriel.

- Vest : Primaria Municipiului Tulcea, conform P.A.D., teren cu situatie juridica necunoscuta.

Reglementarile urbanistice stabilite la nivelul general al localitatii nu sunt aplicabile si pentru zona ce face obiectul prezentei documentatii.

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Art. 1. Zone construite protejate

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. –, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.
- (2) In zona studiata nu exista monumente si ansambluri de arhitectura, zone istorice urbane, monumente de arta plastica si cu valoare memoriala.
- (3) Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de interdictie definitiva de construire fata de zona de protectie de 5,00m de la cota N.M.R. 34,65m a Barajului Valea Taberei, sanataii populatiei si mediului inconjurator conform art. 11 din R.G.U..
- (4) Delimitarea acestor zone se va face tinand seama de conditiile de protectie a retelelor stradale, a barajului Valea Taberei si servitutiile impuse de catre acestea vecinatatilor prezentate partea desinata.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

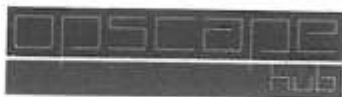
Art. 2. Expunerea la riscuri naturale

- (1) Nu au fost identificate riscuri naturale in zona.
- (2) Nu sunt necesare masuri speciale de diminuare a riscurilor naturale.

Art. 3. Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Nu au fost identificate astfel de situatii, in sensul art.11 din RGU, procese tehnologice industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Pr. nr. : 47/2020
Proiect : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar: BAZBANELA TACHE
Faza: P.U.Z.
Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODĂ nr.75
web: www.opscape.ro

(2) Nu sunt necesare masuri speciale de diminuare a riscurilor tehnologice. In exploatare se va realiza protectia muncii si a folosirii utilajelor.

Art. 3. Constructii cu functii generatoare de riscuri tehnologice

(1) Nu au fost identificate astfel de situatii in sensul art. 12 din RG.U. Nu au fost identificate constructii care prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice.

(2) Nu sunt necesare masuri speciale de diminuare a riscurilor tehnologice. In exploatare se va realiza protectia muncii si a folosirii utilajelor.

II.6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 4. Orientarea fata de punctele cardinale

(1) Conditile de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile R.G.U. si sunt in functie de specificul, destinatia si amplasamentul acestora.

(2) La proiectarea si construirea blocurilor de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vanturile dominante, de curentii locali de aer, care se produc in ansamblurile de constructii inalte, si de insorirea maxima din timpul verii.

(3) Vor fi prevazute obligatoriu ferestre pentru iluminarea naturala a spatiilor atat tehnologice, cat si administrative, comerciale, servicii, vanzare, alimentatie publica, cabinete medicale, altele definite conform R.G.U. ca locuire.

Art. 5. Amplasarea fata de drumurile publice

(1) Se instituie interdictie definitiva de construire pentru cladiri definitive in zona de 23,50m fata de axul existent al strazii Barajului, conform planşa de reglementari urbanistice, regim de aliniere delimitat prin coordonate stereografice, se va respecta o retragere de 4,00m fata de trama stradala propusa pe latura de est. Coordonate stereografice limita regim de aliniere:

- a. 796992.495 414682.830
- b. 797076.052 414675.452
- c. 797087.952 414674.736
- d. 797123.485 414668.770
- e. 797161.422 414661.633
- f. 797193.845 414654.501
- g. 797227.774 414645.734
- h. 797268.779 414633.935
- i. 797273.913 414632.23

(2) In afara zonei delimitate se pot amplasa imprejuriri, sisteme si instalatii pentru echipare edilitara, reclame, amenajarea de accese auto si pietonale, rigole de scurgere ape pluviale si meteorice, insertii si amenajari necesare asigurarii accesului in cladirile principale (alei, scari, rampe pentru persoane cu dizabilitati, alie carosabile si pietonale, firme luminoase, stalpi de iluminat, reclame, elemente de mobilier urban, etc.)

(3) In zonei delimitate se pot se pot amplasa niveluri subterane care nu afecteaza profilul largit al strazii Barajului.

Art. 6. Amplasarea fata de aliniament

(1) Fata de limita de proprietate in partea de NORD (aliniament) se propune o retragere variabila, care nu poate fi determinata, avand in vedere forma neregulata a terenului. Fata de noua trama stradala se va pastra o retragere de 4,00m.



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

(2) Obligatoriu se va pastra regimul de aliniere al cladirilor propus, cu o retragere de 23,50m din axul existent al strazii Barajului.

Art. 7. Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Amplasarea in interiorul parcelei se va face conform RGU art. 24 care solicita respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, precum si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

(2) Amplasarea constructiilor se va face in conditiile respectarii:

a) distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil, se va respecta cu strictete limita de edificabil propus identificat prin coordonare stereografice;

b) distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Se va pastra cu strictete zona de edificabil delimitat in partea desenata, delimitata prin coordonate stereografice:

e.1	797028.270	414677.912
e.2	797088.040	414674.816
e.3	797086.904	414656.773
e.4	797045.695	414658.939
e.5	797043.369	414613.992
e.6	797025.010	414614.904
e.7	797025.810	414609.400
e.8	797054.772	414607.750
e.9	797055.155	414613.897
e.10	797084.094	414612.067
e.11	797082.970	414594.291
e.12	797056.568	414595.655
e.13	797056.264	414589.774
e.14	797024.672	414591.266

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 8. Accese carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

(2) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(3) Incinta va avea prevazut obligatoriu acces auto, dimensionat corespunzator functiunii si categoriei de drum din care se amenajeaza accesul.

(4) Documentatia de obtinere a autorizatiei de construire va fi insotita obligatoriu de avizul administratorului de drum si al Politiei Rutiere, conditiile impuse de aceste institutii vor fi folosite ca baza in proiectare;

(5) Accesul auto va fi semnalat corespunzator, in cazul in care sunt necesare semne si marcaje rutiere, acestea se vor realiza obligatoriu.

(6) Documentatia tehnica pentru autorizatia de construire va avea obligatoriu prevazut proiect de sistematizare teren si amenajari exterioare de incinta, verificat la cerintele esentiale de calitate

Pr. nr. : 47/2020

Proiect : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: BAZBANELA TACHE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

rezistența și stabilitate pentru construcții rutiere, drumuri, poduri, siguranța în exploatare pentru construcții rutiere, drumuri, poduri și igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului, în proiectarea clădirilor se va ține cont de prevederile art.15 din Legea nr. 372/2015 privind performanța energetică a clădirilor, cu privire la numărul de locuri de parcare și de stații electrice de încărcare.

(7) La recepția lucrărilor, comisia de recepție va verifica executia și calitatea lucrărilor efectuate prin proiect.

Art. 9. Accese pietonale

(1) Incinta va avea prevăzut obligatoriu acces pietonal, dimensionat corespunzător funcțiunii și categoriei de drum din care se amenajează accesul.

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Art. 10. Parcaje, garaje

(1) Incinta va avea prevăzută obligatoriu:

- 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă;
- 1 loc de parcare la 100 mp utili pentru spațiile administrative;
- 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp suprafață utilă a spațiului de prestări servicii/vanzare;
- 1 loc de parcare pentru fiecare 10 locuri la masă pentru construcții cu funcțiunea de alimentație publică;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în regulamentul local de parcare.

(2) Locurile de parcare vor putea fi asigurate în proporție de cel puțin 60% în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, iar în situația în care nu suprafața nu este suficientă pentru diferența de până la 100%, spațiile pentru parcare se pot asigura pe un alt teren aflat în proprietate, închiriat de la proprietari privați sau din patrimoniul U.A.T. Municipiul Tulcea, dacă acesta deține terenuri disponibile cu această destinație;

(3) Documentația tehnică pentru autorizatia de construire va avea obligatoriu prevăzut proiect de sistematizare teren și amenajări exterioare de incintă, verificat la cerințele esențiale de calitate rezistență și stabilitate pentru construcții rutiere, drumuri, poduri, siguranța în exploatare pentru construcții rutiere, drumuri, poduri și igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului, în proiectarea clădirilor se va ține cont de prevederile art.15 din Legea nr. 372/2015 privind performanța energetică a clădirilor, cu privire la numărul de locuri de parcare și de stații electrice de încărcare.

(4) La recepția lucrărilor, comisia de recepție va verifica executia și calitatea lucrărilor efectuate prin proiect.

II.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 11. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare

(1) Funcțiunile propuse necesită obligatoriu asigurarea sursei de apă, canalizare, energie electrică și termică, iluminat stradal;



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării sau racordării de noii consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;

(3) Dezvoltarea echipării edilitare se va face prin grija initiatorului de plan, pe baza de parteneriate încheiate cu autoritatea publică locală, administratori de rețele edilitare și/sau alți dezvoltatori sau investitori;

(4) Se va asigura în incinta platforma pentru deseuri menajere și tehnologice, în amplasarea acestora se va ține cont de legislația în domeniu de la data elaborării documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, în special Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sanatare Publică privind mediul de viață al populației. Incinta va fi prevăzută cu platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere [...];

(5) În utilizare, deșeurile vor fi predate către prestatori autorizați, conform procedurilor legale în vigoare.

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

Art. 12. Parcelarea

(1) Parcelarea este permisă în vederea construirii, a operațiunilor notariale necesare pentru asigurarea utilitatilor, după caz, cu condiția respectării prevederilor din legislația în vigoare și a propunerilor prezentului plan;

(2) Este permisă divizarea lotului existent în vederea construirii, în cazul în care o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi. Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții;

(3) În caz, de forță majoră, pentru realizarea de obiective de utilitate publică, terenul poate fi parcelat, cu condiția ca lotul rezultat destinat construirii, sau care este deja ocupat de construcții, să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească, atât privind atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutile care le grevează);

(4) Condițiile de construibilitate sunt :

- accesibilitate la un drum public (direct sau prin servitute)
- echipare cu rețele tehnico-edilitare
- forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul Regulament
- respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, sănătății populației, mediului înconjurător, etc.

Art. 13. Înălțimea construcțiilor

(1) Înălțimea maximă a clădirilor va fi de maxim 27,00m de la cota $\pm 0,00$, se permite depășirea acestei înălțimi pentru elemente decorative și/sau amplasarea de sisteme și echipamente necesare captării energiei solare și panouri solare.

(2) Regimul maxim de înălțime va fi maxim P+8E, se permite amplasarea de maxim 2 nivele subterane.



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării sau racordării de noii consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;

(3) Dezvoltarea echipării edilitare se va face prin grija initiatorului de plan, pe baza de parteneriate încheiate cu autoritatea publică locală, administratori de rețele edilitare și/sau alți dezvoltatori sau investitori;

(4) Se va asigura în incinta platforma pentru deseuri menajere și tehnologice, în amplasarea acestora se va ține cont de legislația în domeniu de la data elaborării documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, în special Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sanatare Publică privind mediul de viață al populației. Incinta va fi prevăzută cu platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere [...];

(5) În utilizare, deșeurile vor fi predate către prestatori autorizați, conform procedurilor legale în vigoare.

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

Art. 12. Parcelarea

(1) Parcelarea este permisă în vederea construirii, a operațiunilor notariale necesare pentru asigurarea utilitatilor, după caz, cu condiția respectării prevederilor din legislația în vigoare și a propunerilor prezentului plan;

(2) Este permisă divizarea lotului existent în vederea construirii, în cazul în care o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi. Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții;

(3) În caz, de forță majoră, pentru realizarea de obiective de utilitate publică, terenul poate fi parcelat, cu condiția ca lotul rezultat destinat construirii, sau care este deja ocupat de construcții, să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească, atât privind atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutile care le grevează);

(4) Condițiile de construibilitate sunt :

- accesibilitate la un drum public (direct sau prin servitute)
- echipare cu rețele tehnico-edilitare
- forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul Regulament
- respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, sănătății populației, mediului înconjurător, etc.

Art. 13. Înălțimea construcțiilor

(1) Înălțimea maximă a clădirilor va fi de maxim 27,00m de la cota $\pm 0,00$, se permite depășirea acestei înălțimi pentru elemente decorative și/sau amplasarea de sisteme și echipamente necesare captării energiei solare și panouri solare.

(2) Regimul maxim de înălțime va fi maxim P+8E, se permite amplasarea de maxim 2 nivele subterane.

(3) Nivelele prevazute maxim 11. Se permit lucrari de supraetajare fara elaborarea, avizarea si aprobarea in prealabil a unei documentatii de amenajare a teritoriului si/sau a unei documentatii de urbanism, a cladirilor existente cu inca un nivel, o singura data, cu conditia situarii acestora in afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protectie a monumentelor stabilite prin documentatii de urbanism aprobate, dupa caz, si care nu au beneficiat de derogari pentru C.U.T. si/sau regim de inaltime prin reglementarile urbanistice stabilite in documentatia de urbanism aprobata in baza careia a fost emisa autorizatia initiala;

(4) Stabilirea inaltimii constructiilor a fost efectuata in corelare cu parametrii care definesc conditiile de constructibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, dupa cum urmeaza:

- protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent;
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei;
- asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor;
- respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare pentru constructia respectiva, cat si pentru constructiile din zona invecinata.

Art. 14. Aspectul exterior al constructiilor

(1) Cu respectarea art. 32 din RGU, P.U.G. si R.L.U. aprobat;

(2) Toate acoperisurile vor avea sistem de invelitoare tip terasa cu hidroizolatie orizontala cu membrane PVC sau Bituminoase. Se interzic acoperirile de tip sarpanita la ultimile niveluri ale cladirilor;

(3) Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii apartine spatiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, in vederea identificarii modului in care acesta urmeaza sa se inscrie in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale, va avea in vedere urmatoarele:

- conformarea constructiei;
- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
- culorile ansamblului si ale detaliilor;
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

(4) Tamplaria se recomanda a fi de calitate in culori inchise. La tot ansamblul rezidential va folosi un singur cod de culoare. Se interzic inchiderile de balcoane si terase fara autorizatie de contruire si fara acordul proiectantului general al ansamblului rezidential. Se recomanda respectarea tabloului de tamplarie autorizat, orice modificare privind aspectul exterior va trata intregul ansamblu si necesitatea interventiei solicitate raportata la total ansamblu.

(5) Se interzic materialele care contin azbest si materiale periculoase pentru sanatatea populatiei. Pentru exterior se vor folosi tencuieli decorative doar in culori deschise Alb, sau Gri deschis iar pentru accentele de culoare se vor folosi materiale specifice: placaje cu piatra naturala, caramida klinker, panouri HPL cu imitatie de lemn sau in diverse culori, panouri de fibrociment in sistem de fatada ventilata.

Pentru a se asigura o imagine arhitecturala cat mai echilibrata a ansamblului se va folosi in mod obligatoriu unul dintre finisaje pentru exterior descrise anterior. Astfel se va obtine un raport de cel putin 20 % finisaj special uscat si maxim 80 % tencuieli decorative in culori deschise.

(6) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;

(7) Se interzic constructiile care, prin aspect si volum intra in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile arhitecturii si urbanismului in general.

Pr. nr. : 47/2020

Proiect : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: BAZBANELA TACHE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

(8) Materialele folosite vor fi de calitate, aspectul cladirilor trebuie sa fie de factura moderna, se interzice folosirea de balustrade cu modele florale, culorile puternice, precum si folosirea de materiale reciclate.

Art. 15. Procentul de ocupare al terenului

(1) Procentul de ocupare al terenului se calculeaza conform legislatiei in vigoare la data elaborarii documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire.

(2) Procentul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse lesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2 mp, suprafata inclusiv, intra in suprafata construita; Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

(3) Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a P.O.T.) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelor;

(4) Suprafata construita si aria construita a cladirii vor fi calculate si evidentiata distinct in bilantul teritorial;

(5) P.O.T. reglementat max = 40 %, in cazul in care se solicita derogari de la acesta, se va intocmi o documentatie de urbanism derogatorie, dupa caz;

Art. 16. Coeficientul de utilizare al terenului

(1) Coeficientul de utilizare al terenului se calculeaza conform legislatiei in vigoare la data elaborarii documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire.

(2) Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta; Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

(3) Suprafata construita desfasurata si aria construita desfasurata a cladirii vor fi calculate si evidentiata distinct in bilantul teritorial;

(4) C.U.T. reglementat max. 3, in cazul in care se solicita derogari de la acesta, se va intocmi o documentatie de urbanism derogatorie, dupa caz;

II.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMURI.

Art. 17. Spatii verzi

(1) Procentul de spatii verzi se va face cu respectarea art. 34 din RGU si a anexei nr. 6. Se va asigura un procent de minim 20%, se va asigura minim 2mp pe cap de locuitor pentru functiune dominanta cea de locuire.

(2) La nivel de parcela se vor organiza spatii verzi, plantatii de protectie si aliniament, de asemenea acestea vor fi intretinute corespunzator;

Art. 18. Imprejmuiri

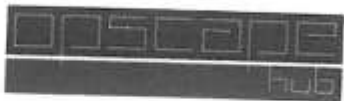
Pr. nr. : 47/2020

Proiect : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar : BAZBANELA TACHE

Faza : P.U.Z.

Parte scrisa : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

- (1) Se vor realiza imprejuriri din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinatatile;
- (2) Imprejuririle noi pot fi construite din grilaje metalice ornamentale dublate de plantatii verzi, panouri din lemn;
- (3) Se interzic imprejuririle din elemente masive de beton prefabricat, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate din lemn.
- (4) Inaltimea gardurilor va fi de maxim 2,00 m, obligatoriu dublata de plantatii de protectie.
- (5) Imprejuririle noi:
 - a. la strada:
 - transparente, decorative sau gard viu
 - h maxim 2,00 m
 - b. intre parcele, lateral sau in spatele parcelei:
 - opace sau transparente
 - h maxim 2,0 m

Pentru ambele situatii, aspectul imprejuririlor se vor supune acelorasi exigente.

PARTEA a III - a - ZONIFICAREA FUNCTIONALA

III.4. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

4.1. Asigurarea compatibilitatii functionale in cadrul propunerilor de organizare a zonelor studiate in PUZ s-a realizat cu respectarea art. 14 din Regulamentul General de Urbanism si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale.

4.2. Zonele functionale corespunzatoare teritoriului studiat in P.U.Z. sunt puse in evidenta in planşa Reglementari Urbanistice.

4.3. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

4.4. Fiecare zona functionala, formata din una sau mai multe subzone este reprezentata grafic printr-o culoare diferita, in conformitate cu Metodologia de elaborare PUG - Ordinul MLPAT nr.13/N/martie 1999

4.5. Teritoriul studiat in P.U.Z. are urmatoarele zone si subzone functionale, care au primit simbolurile mentionate in R.L.U., respectiv :

Pe teritoriul studiat in PUZ se disting urmatoarele zone si subzone functionale, respectiv :
Art.19 - Unitati si subunitati functionale

(1) Unitatea teritoriala de referinta este U.T.R. 30, conform P.U.G.;

(2) Zonele si subzonele functionale prevazute sunt:

- o TAG: zona terenuri agricole in extravilan;
- o TRI: zona terenuri cu riscuri naturale;
- o LI: zona rezidentiala - locuire, functiuni compatibile si complementare, in cladiri mixte sau individuale: subzone
 - u3 subzona locuinte colective max. S+D+P+8E - 9 nivele de la cota $\pm$ 0,00, maxim 2 niveluri subterane - posibil cu comerț si/sau servicii, alimentatie publica, administrative in cladiri mixte sau individuale. Functiunile complementare nu vor depasi 25% din total capacitate de construire la nivel de zona functionala. Indicii urbanistici

Pr. nr. : 47/2020

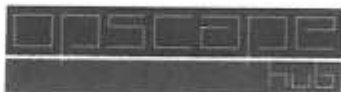
Proiect : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: BAZBANELA TACHE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

11



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

de control se vor calcula la suprafata reglementata pentru locuire inalta Llu3, 6.262mp.

- sv subzona spatii verzi
- te subzona tehnico-edilitara

o Ccr - zona cai de comunicatii rutiere

(3) Se propune marirea intravilanului existent cu suprafata de 7.487mp. Introducerea in intravilanul localitatilor a terenurilor agricole si a celor amenajate cu imbunatatiri funciare se face pe baza de studii urbanistice de P.U.G. sau P.U.Z. pentru care in prealabil a fost obtinut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale.

(4) Activitatea de construire in cadrul zonei studiate urmeaza sa se desfasoare:

- pe terenuri neocupate in prezent cu constructii;
- prin schimbarea de destinatie a regimului tehnic si economic.

Prin prezenta documentatie de urbanism se propun reglementari pentru:

o Ll: zona rezidentiala - locuire, functiuni compatibile si complementare, in cladiri mixte sau individuale: subzone

- u3 subzona locuinte colective max. S/D+P+8E - 9 nivele de la cota $\pm 0,00$, maxim 2 niveluri subterane - posibil cu comert si/sau servicii, alimentatie publica, administrative in cladiri mixte sau individuale. Functiunile complementare nu vor depasi 25% din total capacitate de construire la nivel de zona functionala. Indicii urbanistici de control se vor calcula la suprafata reglementata pentru locuire inalta Llu3, 6.262mp.

- sv subzona spatii verzi
- te subzona tehnico-edilitara

o Ccr - zona cai de comunicatii rutiere

PARTEA a IV - a - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in 3 capitole :

1. - Generalitati
2. - Utilizarea functionala
3. - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

CAPITOLUL 1 - GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

Art. 2. Functiunea dominanta a zonei

Art. 3. Functiuni complementare admise zonei

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizari permise

Art. 5. Utilizari permise cu conditii

Art. 6. Utilizari interzise

CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pr. nr. : 47/2020

Proiect. : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: BAZBANELA TACHE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- 3.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- Art. 7. Zone cu valoare peisagistica
- 3.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
- Art. 8. Expunerea la riscuri naturale
- Art. 9. Expunerea la riscuri tehnologice
- Art. 10. Constructii cu functii generatoare de riscuri tehnologice
- 3.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- Art. 11. Orientarea fata de punctele cardinale
- Art. 12. Amplasarea fata de drumurile publice
- Art. 13. Amplasarea fata de aliniament
- Art. 14. Amplasarea in interiorul parcelei
- 3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- Art. 15. Accese carosabile
- Art. 16. Accese pietonale
- Art. 17. Parcaje, garaje
- 3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
- Art. 18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente
- 3.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- Art. 19. Parcelarea
- Art. 20. Inaltimea constructiilor
- Art. 21. Aspectul exterior al constructiilor
- Art. 22. Procentul de ocupare al terenului
- Art. 23 Coeficientul de utilizare al terenului
- 3.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.
- Art. 24. Spatii verzi
- Art. 25. Imprejuriri

L1: zona rezidentiala - locuire, functiuni compatibile si complementare, in cladiri mixte sau individuale

Subzona - u3 locuinte colective max. S/D+P+8E - 9 nivele de la cota $\pm 0,00$, maxim 2 niveluri subterane - posibil cu comert si/sau servicii, alimentatie publica, administrative in cladiri mixte sau individuale. Functiunile complementare nu vor depasi 25% din total capacitate de construire la nivel de zona functionala. Indicii urbanistici de control se vor calcula la suprafata reglementata pentru locuire inalta Llu3, 6.262mp.

CAPITOLUL 1 - GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

(1)Subzona **u3** locuinte colective max. S/D+P+8E - 9 nivele de la cota $\pm 0,00$, maxim 2 niveluri subterane - posibil cu comert si/sau servicii, alimentatie publica, administrative in cladiri mixte sau

Pr. nr. : 47/2020

Proiect. : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: BAZBANELA TACHE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

individuale. Funcțiunile complementare nu vor depăși 25% din total capacitate de construire la nivel de zonă funcțională. Indicii urbanistici de control se vor calcula la suprafața reglementată pentru locuire înaltă Llu3, 6.262mp.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

(1) Locuirea, definită conform prevederilor din R.G.U.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

(1) Comerț și/sau servicii, alimentație publică, profesii liberale, administrative în clădiri mixte sau individuale. Funcțiunile complementare nu vor depăși 25% din total capacitate de construire la nivel de subzonă funcțională.

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise

(1) Locuire, spații comerciale și de servicii nederanjante, profesii liberale, spații administrative

(2) Construcții anexe: parcaje, garări, dotări edilitare, amenajări pentru protecția mediului, reclame, circulații pietonale și carosabile;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

(1) Construcții pentru locuințe, comerț și/sau servicii, alimentație publică, profesii liberale, administrative în clădiri mixte sau individuale. Funcțiunile complementare nu vor depăși 25% din total capacitate de construire la nivel de subzonă funcțională, spații comerciale și de servicii nederanjante; profesii liberale, spații administrative în clădiri mixte sau individuale, se autorizează cu condiția constituirii în prealabil a corpului de drum și a echipării edilitare (rețele alimentare cu apă, canalizare, iluminat stradal; cele de energie electrică (conform procedurilor legale în vigoare prevăzute de autoritatea de reglementare în domeniul energiei electrice, după emiterea autorizației de construire a obiectivului de bază) și gaze naturale (conform procedurilor legale în vigoare prevăzute de autoritatea de reglementare în domeniul gazelor naturale, după emiterea autorizației de construire a obiectivului de bază)).

(2) Construcții anexe: parcaje, garări, dotări edilitare, amenajări pentru protecția mediului, reclame, circulații pietonale și carosabile;

Art. 6. Utilizări interzise

(1) Orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice;

(2) Emiterea de autorizații de construire pentru funcțiunile de bază fără echipare edilitară și trama stradală, autorizate sau în curs de execuție. În cazul în care rețelele tehnico-edilitare (rețele alimentare cu apă, canalizare, iluminat stradal) se află în curs de execuție, autorizația de construire pentru obiectivele de locuit, precum și cele compatibile și complementare, se emite cu condiția prezentării unei declarații notariale a beneficiarului că va finaliza lucrările de extindere de rețele și de trama stradală pe cheltuielă proprie până la recepția lucrărilor imobilelor de locuit, precum și cele compatibile și complementare.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Art. 7. Zone cu valoare peisagistică

(1) Amplasamentul și vecinătatea acestuia nu au valoare peisagistică.

3.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Art. 8. Expunerea la riscuri naturale

Pr. nr. : 47/2020

Proiect : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar : BAZBANELA TACHE

Faza : P.U.Z.

Parte scrisă : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

(1)Nu au fost identificate riscuri naturale in zona.

(2)Nu sunt necesare masuri speciale de diminuare a riscurilor naturale.

Art. 9. Expunerea la riscuri tehnologice

(1)Nu au fost identificate astfel de situatii, in sensul art.11 din RGU, procese tehnologice industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(2)Nu sunt necesare masuri speciale de diminuare a riscurilor tehnologice. In exploatare se va realiza protectia muncii si a folosirii utilajelor.

Art. 10. Constructii cu functii generatoare de riscuri tehnologice

(1)Nu au fost identificate astfel de situatii in sensul art. 12 din RGU. Nu au fost identificate constructii care prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice.

(2)Nu sunt necesare masuri speciale de diminuare a riscurilor tehnologice. In exploatare se va realiza protectia muncii si a folosirii utilajelor.

Art. 11. Orientarea fata de punctele cardinale

(1)Conditile de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile R.G.U. si sunt in functie de specificul, destinatia si amplasamentul acestora.

(2)La proiectarea si construirea blocurilor de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vanturile dominante, de curentii locali de aer, care se produc in ansamblurile de constructii inalte, si de insorirea maxima din timpul verii.

(3)Vor fi prevazute obligatoriu ferestre pentru iluminarea naturala a spatiilor atat tehnologice, cat si administrative, comerciale, servicii, vanzare, alimentatie publica, cabinete medicale, altele definite conform R.G.U. ca locuire.

Art. 12. Amplasarea fata de drumurile publice

(1)Se instituie interdictie definitiva de construire pentru cladiri definitive in zona de 23,50m fata de axul existent al strazii Barajului, conform planşa de reglementari urbanistice, regim de aliniere delimitat prin coordonate stereografice, se propune o retragere de 4,00m fata de noua trama stradala propusa:

- a. 796992.495 414682.830
- b. 797076.052 414675.452
- c. 797087.952 414674.736
- d. 797123.485 414668.770
- e. 797161.422 414661.633
- f. 797193.845 414654.501
- g. 797227.774 414645.734
- h. 797268.779 414633.935
- i. 797273.913 414632.23

(2)In afara zonei delimitate se pot amplasa imprejuriri, sisteme si instalatii pentru echipare edilitara, reclame, amenajarea de accese auto si pietonale, rigole de scurgere ape pluviale si meteorice, insertii si amenajari necesare asigurarii accesului in cladirile principale (alei, scari, rampe pentru persoane cu dizabilitati, alie carosabile si pietonale, firme luminoase, stalpi de iluminat, reclame, elemente de mobilier urban, etc.)

(3)In zonei delimitate se pot se pot amplasa niveluri subterane care nu afecteaza profilul largit al strazii Barajului.

15

Pr. nr. : 47/2020

Proiect. : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: BAZBANELA TACHE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

Art. 13. Amplasarea fata de aliniament

(1)Fata de limita de proprietate in partea de NORD (aliniament) se propune o retragere variabila, care nu poate fi determinata, avand in vedere forma neregulata a terenului.

(2)Obligatoriu se va pastra regimul de aliniere al cladirilor propus, cu o retragere de 23,50m din axul existent al strazii Barajului.

Art. 14. Amplasarea in interiorul parcelei

(1)Amplasarea in interiorul parcelei se va face conform RGU art. 24 care solicita respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, precum si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

(2)Amplasarea constructiilor se va face in conditiile respectarii:

a) distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil;

b) distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

c) in proiectare se va evita umbrirea corpurilor de cladire rezultate in interirprul parcelei reglementate. Se va intocmi studiu de insorire prin care se va demonstra asigurarea iluminatului cladirii proiectate, precum si in relatia cu alte ferestre ale incaperilor de locuit, conform legislatiei in vigoare.

(3)Se va pastra cu strictete zona de edificabil delimitat in partea desena, delimitata prin coordonate stereografice:

30.	797027.301	414608.027
31.	797056.202	414608.027
32.	797056.202	414613.916
33.	797085.103	414613.916
2.	797085.103	414595.916
1.	797056.202	414595.916
28.	797056.202	414590.027
29.	797027.301	414590.027
39.	797027.931	414674.821
38.	797087.952	414674.821
37.	797087.952	414656.736
36.	797046.312	414656.772
35.	797046.312	414618.766
34.	797027.931	414618.729

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 15. Accese carosabile

(1)Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

(2)Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(3)Incinta va avea prevazut obligatoriu acces auto, dimensionat corespunzator functiunii si categoriei de drum din care se amenajeaza accesul.

Pr. nr. : 47/2020

Proiect : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: BAZBANELA TACHE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

16

(4) Documentația de obținere a autorizației de construire va fi însoțită obligatoriu de avizul administratorului de drum și al Poliției Rutiere, condițiile impuse de aceste instituții vor fi folosite ca bază în proiectare;

(5) Accesul auto va fi semnalat corespunzător, în cazul în care sunt necesare semne și marcaje rutiere, acestea se vor realiza obligatoriu.

(6) Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire va fi însoțită obligatoriu de documentație tehnică specialitatea drumuri, verificat la cerințele esențiale de calitate rezistența și stabilitate pentru construcții rutiere, drumuri, poduri, siguranța în exploatare pentru construcții rutiere, drumuri, poduri și igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului.

(7) La recepția lucrărilor, comisia de recepție va verifica executia și calitatea lucrărilor efectuate prin proiect.

Art. 16. Accese pietonale

(1) Incinta va avea prevăzut obligatoriu acces pietonal, dimensionat corespunzător funcțiunii și categoriei de drum din care se amenajează accesul.

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Art. 17. Parcaje, garaje

(1) Incinta va avea prevăzută obligatoriu:

- 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă;
- 1 loc de parcare la 100 mp utili pentru spațiile administrative;
- 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp suprafața utilă a spațiului de prestări servicii/vanzare;
- 1 loc de parcare pentru fiecare 10 locuri la masă pentru construcții cu funcțiunea de alimentație publică;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în regulamentul local de parcare.

(2) Locurile de parcare vor putea fi asigurate în proporție de cel puțin 60% în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, iar în situația în care nu suprafața nu este suficientă pentru diferența de până la 100%, spațiile pentru parcare se pot asigura pe un alt teren aflat în proprietate, închiriat de la proprietari privați sau din patrimoniul U.A.T. Municipiul Tulcea, dacă acesta detine terenuri disponibile cu această destinație;

(3) Documentația tehnică pentru autorizația de construire va avea obligatoriu prevăzut proiect de sistematizare teren și amenajări exterioare de incintă, verificat la cerințele esențiale de calitate rezistența și stabilitate pentru construcții rutiere, drumuri, poduri, siguranța în exploatare pentru construcții rutiere, drumuri, poduri și igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului, în proiectarea clădirilor se va ține cont de prevederile art.15 din Legea nr. 372/2015 privind performanța energetică a clădirilor, cu privire la numărul de locuri de parcare și de stații electrice de încărcare.

(4) La recepția lucrărilor, comisia de recepție va verifica executia și calitatea lucrărilor efectuate prin proiect.

Art. 18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare

17

Pr. nr. : 47/2020

Proiect : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: BAZBANELA TACHE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisă: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

- (1)Funcțiunile propuse necesită obligatoriu asigurarea sursei de apă, canalizare, energie electrică și termică;
- (2)Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării sau racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;
- (3)Dezvoltarea echipării edilitare se va face prin grija inițiatorului de plan, pe baza de parteneriate încheiate cu autoritatea publică locală, administratori de rețele edilitare și/sau alți dezvoltatori sau investitori;
- (4)Se va asigura în incinta platforma pentru deseuri menajere și tehnologice, în amplasarea acestora se va ține cont de legislația în domeniu de la data elaborării documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, în special Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind mediul de viață al populației. Incinta va fi prevăzută cu platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere [...];
- (5)În utilizare, deșeurile vor fi predate către prestatori autorizați, conform procedurilor legale în vigoare.

3.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19. Parcelarea

- (1)Parcelarea este permisă în vederea construirii, a operațiunilor notariale necesare pentru asigurarea utilitatilor, după caz, cu condiția respectării prevederilor din legislația în vigoare și a propunerilor prezentului plan;
- (2)Este permisă divizarea lotului existent în vederea construirii, în cazul în care o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi. Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții;
- (3)În caz, de forță majoră, pentru realizarea de obiective de utilitate publică, terenul poate fi parcelat, cu condiția ca lotul rezultat destinat construirii, sau care este deja ocupat de construcții, să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească, atât privind atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutile care le grevează);
- (4)Condițiile de construibilitate sunt :
 - accesibilitate la un drum public (direct sau prin servitute)
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul Regulament
 - respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, sănătății populației, mediului înconjurător, etc.

Art. 20. Înălțimea construcțiilor

- (1)Înălțimea maximă a clădirilor va fi de maxim 27,00m de la cota $\pm 0,00$, se permite depășirea acestei înălțimi pentru elemente decorative și/sau amplasarea de sisteme și echipamente necesare captării energiei solare și panouri solare.

Pr. nr. : 47/2020

18

Proiect. : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: BAZBANELA TACHE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisă: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- (2) Regimul maxim de înălțime va fi maxim P+8E, se permite amplasarea de maxim 2 nivele subterane.
- (3) Nivelele prevăzute maxim 11. Se permit lucrări de supraetajare fără elaborarea, avizarea și aprobarea în prealabil a unei documentații de amenajare a teritoriului și/sau a unei documentații de urbanism, a clădirilor existente cu încă un nivel, o singură dată, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor stabilite prin documentații de urbanism aprobate, după caz, și care nu au beneficiat de derogări pentru C.U.T. și/sau regim de înălțime prin reglementările urbanistice stabilite în documentația de urbanism aprobată în baza căreia a fost emisă autorizația inițială;
- (4) Stabilirea înălțimii construcțiilor a fost efectuată în corelare cu parametrii care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, după cum urmează:
- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
 - respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
 - asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor;
 - respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

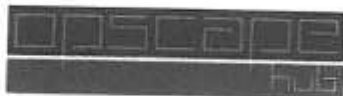
Art. 21. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Cu respectarea art. 32 din RGU, P.U.G. și RLU aprobat;
- (2) Se vor executa acoperiri în sistem terasă (se pot executa și etaje retrase);
- (3) Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public. Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:
- conformarea construcției;
 - materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
 - culorile ansamblului și ale detaliilor;
 - conformarea fatadelor și amplasarea golurilor.

- (4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- (5) Se interzic construcțiile care, prin aspect și volum intră în contradicție cu aspectul general al zonei, deprecind valorile arhitecturii și urbanismului în general.
- (6) Materialele folosite vor fi de calitate, aspectul clădirilor trebuie să fie de factura modernă, se interzice folosirea de balustrade cu modele florale, culorile puternice, precum și folosirea de materiale reciclate.

Art. 22. Procentul de ocupare al terenului

- (1) Procentul de ocupare al terenului se calculează conform legislației în vigoare la data elaborării documentației tehnice pentru autorizația de construire.
- (2) Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stresini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2 mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită; Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

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

(4) Suprafata construita si aria construita a cladirii vor fi calculate si evidentiate distinct in bilantul teritorial;

(5) P.O.T. reglementat max = 40 %, in cazul in care se solicita derogari de la acesta, se va intocmi o documentatie de urbanism derogatorie, dupa caz;

Art. 23. Coeficientul de utilizare al terenului

(1) Coeficientul de utilizare al terenului se calculeaza conform legislatiei in vigoare la data elaborarii documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire.

(2) Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurată (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta; Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

(3) Suprafata construita desfasurata si aria construita desfasurata a cladirii vor fi calculate si evidentiate distinct in bilantul teritorial;

(4) C.U.T. reglementat max. 3, in cazul in care se solicita derogari de la acesta, se va intocmi o documentatie de urbanism derogatorie, dupa caz;

3.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

Art. 24. Spatii verzi

(1) Procentul de spatii verzi se va face cu respectarea art. 34 din RGU si a anexei nr. 6. Se va asigura un procent de minim 20%, se va asigura minim 2mp pe cap de locuitor pentru functiunea dominanta cea de locuire.

(2) La nivel de parcela se vor organiza spatii verzi, elemente de mobilier urban, de asemenea acestea vor fi intretinute corespunzator;

(3) La autorizarea constructiilor cu alta destinatie decat cea de locuinte se va avea in vedere asigurarea urmatoarelor norme de alocare a unor suprafete cu destinatie de spatiu verde plantat de 2-3% din suprafata totala a terenului.

Art. 25. Imprejmuiri

(1) Se vor realiza imprejurii din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinatatile;

(2) Imprejmuirile noi pot fi construite din grilaje metalice ornamentale dublate de plantatii verzi, panouri din lemn;

(3) Se interzic imprejurii din elemente masive de beton prefabricat, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate din lemn.

(4) Inaltimea gardurilor va fi de maxim 2,00 m, obligatoriu dublata de plantatii de protectie.

(5) Imprejmuirile noi:

a. la strada:

- transparente, decorative sau gard viu
- h maxim 2,00 m



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

b. între parcele, lateral sau în spatele parcelei:

- opace sau transparente
- h maxim 2,0 m

Pentru ambele situații, aspectul învecinărilor se vor supune aceluiași exigențe.

Subzona sv subzona spații verzi

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

(1) Subzona sv spații verzi.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

(1) Spații verzi plantate, alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde;

(2) După executarea zonei de spații verzi, prin grija inițiatorului de plan, aceasta se va ceda către domeniul public de interes local, cu condiția ca noul proprietar să nu îi schimbe destinația, precum și cu obligativitatea întreținerii acestuia;

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

(1) Elemente de mobilare urbană, învecinări, reclame.

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise

(1) Plantatii, circulații pietonale, mobilier recreativ și/sau pentru petrecerea în timpul liber pentru copii și utilizatori, echipare edilitară, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

(1) dotări edilitare, amenajări pentru protecția mediului, reclame, circulații pietonale;

(2) În autorizare și funcționare se va respecta cu strictețe planul de acțiuni pentru implementarea investițiilor de pe planșa de reglementări urbanistice și echipare tehnico-edilitară, precum și obligațiile privind costurile de realizare a investițiilor rezultate din plan;

(3) Costurile cu privire la amenajarea de spații verzi și locuri de joacă (autorizare și execuție) vor fi suportate de inițiatorul de plan.

(4) După execuția acestora, se vor ceda către sau domeniul public de interes local, administratorul acestuia se va preocupa de întreținerea acestuia.

Art. 6. Utilizări interzise

(1) Orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice;

(2) Folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi; nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi; c) atribuirea terenurilor pentru construcții în spațiile verzi fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului și fără consultarea populației; desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism și



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

agrement în spațiile verzi; ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi; deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor sau a comportării ireponsabile cu focul; aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deseuri menajere și orice alte deseuri; distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și ingineresti din spațiile verzi; colectarea plantelor medicinale, a fructelor și a ierbii de gazon; pasunatul pe spații verzi; decopertarea literei și deteriorarea paturii vii și a stratului de sol fertil; capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spațiului verde; plimbarea și imbaierea câinilor și a altor animale în afara spațiilor amenajate; distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deseuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Art. 7. Zone cu valoare peisagistică

(1) Amplasamentul și vecinătatea acestuia nu au valoare peisagistică. În urma amenajărilor propuse, suprafața de 366,00mp nu va deveni zonă cu valoare peisagistică, în schimb va fi introdus în registrul spațiilor verzi, după amenajarea acestuia, fiind propus pentru trecere în domeniul public de interes local;

3.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apararea interesului public

Art. 8. Expunerea la riscuri naturale

(1) Nu au fost identificate riscuri naturale în zonă.

(2) Nu sunt necesare măsuri speciale de diminuare a riscurilor naturale.

Art. 9. Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Nu au fost identificate astfel de situații, în sensul art.11 din RGU, procese tehnologice industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(2) Nu sunt necesare măsuri speciale de diminuare a riscurilor tehnologice. În exploatare se va realiza protecția muncii și a folosirii utilajelor.

Art. 10. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

(1) Nu au fost identificate astfel de situații în sensul art. 12 din RGU. Nu au fost identificate construcții care prin natură și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice.

(2) Nu sunt necesare măsuri speciale de diminuare a riscurilor tehnologice. În exploatare se va realiza protecția muncii și a folosirii utilajelor.

Art. 11. Orientarea față de punctele cardinale

(1) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor de importanță redusă specifice vor respecta prevederile R.G.U. și sunt în funcție de specificul, destinația și amplasamentul acestora.

(2) La proiectarea și propunerea de plantare se va ține cont de de vânturile dominante, de curenții locali de aer, natura terenului.

Art. 12. Amplasarea față de drumurile publice

(1) Nu se reglementează.

Art. 13. Amplasarea față de aliniament

(1) Nu se reglementează.

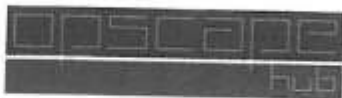
Pr. nr. : 47/2020

Proiect. : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: BAZBANELA TACHE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisă: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



C.U.I. RO: 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

Art. 14. Amplasarea in interiorul parcelei

(1) La autorizarea plantarilor se va tine cont de suprafata delimitata in partea desenata, arborii si arbustii ornamentali se vor planta si intretine corespunzator conditiilor specifice fiecarei specii;

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 15. Accese carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei.

(1) La receptia lucrarilor, comisia de receptie va verifica executia si calitatea lucrarilor efectuate prin proiect.

Art. 16. Accese pietonale

(1) Incinta va avea prevazut obligatoriu acces pietonal, dimensionat corespunzator functiunii si categoriei de drum din care se amenajeaza accesul.

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(3) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei.

Art. 17. Parcaje, garaje

(1) Destinatia subzonei nu necesita asigurarea de locuri de parcare si garare.

Art. 18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare

(1) Functiunile propuse nu necesita obligatoriu asigurarea sursei de apa, canalizare, energie electrica si termica;

(2) Se poate amplasa in incinta delimitata platforme pentru deseuri menajere si tehnologice, in amplasarea acestora se va tine cont de legislatia in domeniu de la data elaborarii documentatiei tehnice pentru emiterea autorizatiei de construire, in special Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igiена si Sanatate Publica privind mediul de viata al populatiei. Incinta va fi prevazuta cu platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere [...];

3.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 19. Parcelarea

(1) Parcelarea este permisa in vederea construirii si plantarilor, a operatiunilor notariale necesare pentru asigurarea utilitatilor, dupa caz, cu conditia respectarii prevederilor din legislatia in vigoare si a propunerilor prezentului plan;

(2) Este permisa divizarea lotului existent in vederea construirii, in cazul in care o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicii urbanistici (P.O.T. si C.U.T.) se calculeaza adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi. Daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii;

(3) In caz, de forta majora, pentru realizarea de obiective de utilitate publica, terenul poate fi parcelat, cu conditia ca lotul rezultat destinat construirii, sau care este deja ocupat de constructii, sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca, atat privind atributule de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile care le greveaza);

Pr. nr. : 47/2020

Proiect : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: BAZBANELA TACHE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

(4) Condițiile de construibilitate sunt :

- accesibilitate la un drum public (direct sau prin servitute)
- echipare cu rețele tehnico-edilitare
- forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul Regulament
- respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, sănătății populației, mediului înconjurător, etc.

Art. 20. Înălțimea construcțiilor

(1) Înălțimea maximă a elementelor de decor și mobilier urban va fi de maxim 3,00m.

(2) Regimul maxim de înălțime va fi maxim parter.

(3) Nivelele prevăzute maxim 1.

(4) Stabilirea înălțimii construcțiilor a fost efectuată în corelare cu parametrii care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Art. 21. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Cu respectarea art. 32 din RGU, P.U.G. și RLU aprobat;

(2) Se vor executa acoperiri în sistem terasă;

(3) Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

(4) Autorizarea executării construcțiilor de importanță redusă este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

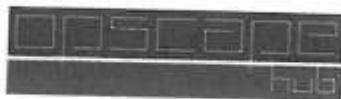
(5) Se interzic construcțiile care, prin aspect și volum intră în contradicție cu aspectul general al zonei, deprecind valorile arhitecturii și urbanismului în general.

(6) Materialele folosite vor fi de calitate, aspectul clădirilor trebuie să fie de factură modernă, se interzice folosirea de balustrade și elemente de decor cu modele florale, culorile puternice, precum și folosirea de materiale reciclate.

Art. 22. Procentul de ocupare al terenului

(1) Procentul de ocupare al terenului se calculează conform legislației în vigoare la data elaborării documentației tehnice pentru autorizația de construire.

(2) Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul acestui indice de control se vor include alei pietonale, mobilier urban,



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii pentru expozitii si activitati culturale, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comert si alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere, dar numai in baza unei documentatii de urbanism pentru intreaga suprafata a spatiului verde si cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde.

(3) Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a P.O.T.) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelilor;

(4) Suprafata construita si aria construita a cladirii vor fi calculate si evidentiata distinct in bilantul teritorial;

(5) P.O.T. reglementat max = 10 %, in cazul in care se solicita derogari de la acesta, se va intocmi o documentatie de urbanism derogatorie, dupa caz, in cazul schimbarilor intervenite in legislatia de specialitate;

Art. 23. Coeficientul de utilizare al terenului

(1) Coeficientul de utilizare al terenului se calculeaza conform legislatiei in vigoare la data elaborarii documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire.

(2) Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta;

(3) Suprafata construita desfasurata si aria construita desfasurata a cladirii vor fi calculate si evidentiata distinct in bilantul teritorial;

(4) C.U.T. reglementat max. 0,1, in cazul in care se solicita derogari de la acesta, se va intocmi o documentatie de urbanism derogatorie, dupa caz;

3.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.

Art. 24. Spatii verzi

(1) Suprafata de spatii verzi prevazuta deservește subzona de locuire si va fi folosita pentru necesarul de spatii verzi necesare pe cap de locuitor.

(2) La nivel de parcela spatiile verzi, vor fi intretinute corespunzator. Este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi;

Art. 25. Imprejuriri

(1) Se vor realiza imprejuriri din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinatatile;

(2) Imprejuririle noi pot fi construite din grilaje metalice ornamentale dublate de plantatii verzi, panouri din lemn;

(3) Se interzic imprejuririle din elemente masive de beton prefabricat, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate din lemn.

(4) Inaltimea gardurilor va fi de maxim 0,50 m, obligatoriu dublata de plantatii de protectie.

(5) Imprejuririle noi:

a. la strada:

- transparente, decorative sau gard viu
- h maxim 0,50 m

b. intre parcele, lateral sau in spatele parcelei:

- opace sau transparente
- h maxim 0,50 m

Pr. nr. : 47/2020

Proiect : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: BAZBANELA TACHE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

Pentru ambele situatii, aspectul imprejuririlor se vor supune acelorasi exigente.

Subzona te - tehnico-edilitara functiuni compatibile si complementare

CAPITOLUL 1 - GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

(1) Subzona te tehnico-edilitara functiuni compatibile si complementare.

Art. 2. Functiunea dominanta a zonei

(1) instalatii tehnico-edilitare

(2) Dupa executarea instalatiilor de utilitate publica, prin grija initiatorului de plan, aceasta se va ceda catre domeniul public de interes local, cu conditia ca noul proprietar sa nu ii schimbe destinatia, precum si cu obligativitatea intretinerii acestuia prin operatorul local autorizat in domeniu;

Art. 3. Functiuni complementare admise zonei

(1) Elemente de mobilitate urbana, imprejuriri, reclame.

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizari permise

(1) Plantatii, circulatii pietonale, cladiri pentru pozarea si asigurarea echiparii edilitare;

Art. 5. Utilizari permise cu conditii

(1) dotari edilitare, amenajari pentru protectia mediului, reclame, circulatii pietonale;

(2) In autorizare si functionare se va respecta cu strictete planul de actiuni pentru implementarea investitiilor de pe plansa de reglementari urbanistice si echipare tehnico-edilitara, precum si obligatiile privind costurile de realizare a investitiilor rezultate din plan;

(3) Costurile cu privire la dezvoltarea echiparii edilitare (autorizare si executie) vor fi suportate de initiatorul de plan.

(4) Dupa executia acestora, se vor ceda catre administratorul de retele si/sau domeniul public de interes local, administratorul acestuia, va da in grija administratorului local autorizat de retele, dupa caz.

Art. 6. Utilizari interzise

(1) Orice unitati poluante sau generatoare de riscuri tehnologice;

(2) Folosirea neautorizata a terenurilor destinate echiparii edilitare; nerespectarea cerintelor privind proiectarea, construirea si darea in exploatare a obiectivelor; atribuirea terenurilor pentru constructii tehnico-edilitare fara coordonarea cu organele teritoriale ale autoritatii centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autoritatii centrale pentru protectia mediului si fara consultarea populatiei; ocuparea nelegitima a terenurilor; deteriorarea dotarilor si spatiilor speciale in urma incendiilor sau a comportarii iresponsabile cu focul; aruncarea pe de mase plastice, hartii, sticle, resturi animaliere, deseuri menajere si orice alte deseuri; distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalatiilor tehnice si ingineresti; plimbarea si imbaierea cainilor si a altor animale in afara spatiilor amenajate; distrugerea spatiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deseuri de productie, produse petroliere sau alte substante nocive.

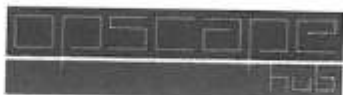
Pr. nr. : 47/2020

Proiect : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: BAZBANELA TACHE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Art. 7. Zone cu valoare peisagistica

(1)Amplasamentul si vecinatatea acestuia nu au valoare peisagistica. In urma amenajarilor propuse, suprafata de 61,00mp nu va deveni zona cu valoare peisagistica, in schimb dupa amenajarea acestuia, fiind propus pentru trecere in domeniul public de interes local;

3.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Art. 8. Expunerea la riscuri naturale

(1)Nu au fost identificate riscuri naturale in zona.

(2)Nu sunt necesare masuri speciale de diminuare a riscurilor naturale.

Art. 9. Expunerea la riscuri tehnologice

(1)Nu au fost identificate astfel de situatii, in sensul art.11 din RGU, procese tehnologice industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(2)Nu sunt necesare masuri speciale de diminuare a riscurilor tehnologice. In exploatare se va realiza protectia muncii si a folosirii utilajelor.

Art. 10. Constructii cu functii generatoare de riscuri tehnologice

(1)Nu au fost identificate astfel de situatii in sensul art. 12 din RGU. Nu au fost identificate constructii care prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice.

(2)Nu sunt necesare masuri speciale de diminuare a riscurilor tehnologice. In exploatare se va realiza protectia muncii si a folosirii utilajelor.

Art. 11. Orientarea fata de punctele cardinale

(1)Conditile de amplasare si conformare a constructiilor de importanta redusa specifice vor respecta prevederile R.G.U. si sunt in functie de specificul, destinatia si amplasamentul acestora.

(2)La proiectarea si propunerea de amplasre se va tine cont de de vanturile dominante, de curentii locali de aer, natura terenului.

Art. 12. Amplasarea fata de drumurile publice

(1)Nu se reglementeaza.

Art. 13. Amplasarea fata de aliniament

(1)Nu se reglementeaza.

Art. 14. Amplasarea in interiorul parcelei

(1)La autorizarea plantarilor se va tine cont de suprafata delimitata in partea desenata, instalatiile se vor intretine corespunzator conditiilor specifice;

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 15. Accese carosabile

(1)Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei.

(1)La receptia lucrarilor, comisia de receptie va verifica executia si calitatea lucrarilor efectuate prin proiect.

Art. 16. Accese pietonale

(1)Incinta va avea prevazut obligatoriu acces pietonal, dimensionat corespunzator functiunii si categoriei de drum din care se amenajeaza accesul.

Pr. nr. : 47/2020

Proiect : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: BAZBANELA TACHE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(3) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei.

Art. 17. Parcaje, garaje

(1) Destinatia subzonei nu necesita asigurarea de locuri de parcare si garare.

Art. 18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare

(1) Subzona propusa va fi folosita exclusiv pentru destinatia reglementata;

3.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 19. Parcelarea

(1) Parcelarea este permisa in vederea construirii si plantarilor, a operatiunilor notariale necesare pentru asigurarea utilitatilor, dupa caz, cu conditia respectarii prevederilor din legislatia in vigoare si a propunerilor prezentului plan;

(2) Este permisa divizarea lotului existent in vederea construirii, in cazul in care o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicii urbanistici (P.O.T. si C.U.T.) se calculeaza adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi. Daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii;

(3) In caz, de forta majora, pentru realizarea de obiective de utilitate publica, terenul poate fi parcelat, cu conditia ca lotul rezultat destinat construirii, sau care este deja ocupat de constructii, sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca, atat privind atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile care le greveaza);

(4) Conditiiile de construibilitate sunt:

- accesibilitate la un drum public (direct sau prin servitute)
- echipare cu retele tehnico-edilitare
- forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul Regulament
- respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, sanatatii populatiei, mediului inconjurator, etc.

Art. 20. Inaltimea constructiilor

(1) Inaltimea maxima a elementelor de decor si mobilier urban si a celor tehnico-edilitare va fi de maxim 3,00m pentru cele supraterane, se recomanda cladiri subterane.

(2) Regimul maxim de inaltime va fi maxim subsol sau parter.

(3) Nivelele prevazute maxim 1.

(4) Stabilirea inaltimii constructiilor a fost efectuata in corelare cu parametrii care definesc conditiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, dupa cum urmeaza:

- protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent;
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei;
- asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor;
- respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare pentru constructia respectiva, cat si pentru constructiile din zona invecinata.

Art. 21. Aspectul exterior al constructiilor

28

(1) Cu respectarea art. 32 din RGU, P.U.G. si RLU aprobat;

(2) Se vor executa acoperiri in sistem terasa;

(3) Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii apartine spatiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, in vederea identificarii modului in care acesta urmeaza sa se inscrie in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale, va avea in vedere urmatoarele:

- conformarea constructiei;
- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
- culorile ansamblului si ale detaliilor;
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

(4) Autorizarea executarii constructiilor de importanta redusa este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;

(5) Se interzic constructiile care, prin aspect si volum intra in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile arhitecturii si urbanismului in general.

(6) Materialele folosite vor fi de calitate, aspectul cladirilor trebuie sa fie de factura moderna, se interzice folosirea de balustrade si elemente de decor cu modele florale, culorile puternice, precum si folosirea de materiale reciclate.

Art. 22. Procentul de ocupare al terenului

(1) Procentul de ocupare al terenului se calculeaza conform legislatiei in vigoare la data elaborarii documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire.

(2) Procentul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul acestui indice de control se vor include alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii pentru expozitii si activitati culturale, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comert si alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere, dar numai in baza unei documentatii de urbanism pentru intreaga suprafata a spatiului verde si cu obligatia ca suprafata cumulata

a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde.

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

(4) Suprafata construita si aria construita a cladirii vor fi calculate si evidentiate distinct in bilantul teritorial;

(5) P.O.T. reglementat max = 10 %, in cazul in care se solicita derogari de la acesta, se va intocmi o documentatie de urbanism derogatorie, dupa caz, in cazul schimbarilor intervenite in legislatia de specialitate;

Art. 23. Coeficientul de utilizare al terenului

(1) Coeficientul de utilizare al terenului se calculeaza conform legislatiei in vigoare la data elaborarii documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire.

(2) Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta;

Pr. nr. : 47/2020

Proiect : CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: BAZBANELA TACHE

Faza: P.U.Z.

Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

(3) Suprafata construita desfasurata si aria construita desfasurata a cladirii vor fi calculate si evidentiate distinct in bilantul teritorial;

(4) C.U.T. reglementat max. 0,1, in cazul in care se solicita derogari de la acesta, se va intocmi o documentatie de urbanism derogatorie, dupa caz;

3.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

Art. 24. Spatii verzi

(1) Se permit amenajari de spatii verzi intretinute corespunzator care pot fi folosite in calculul necesar asigurarii de spatii verzi pentru functiunea dominanta.

(2) La nivel de parcela spatiile verzi, vor fi intretinute corespunzator, Este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea echipamentelor tehnico-edilitare;

Art. 25. Imprejmuiri

(1) Se vor realiza imprejurii din materiale de calitate ce nu vor deranja vecinatatile;

(2) Imprejmuirile noi pot fi construite din grilaje metalice ornamentale dublate de plantatii verzi, panouri din lemn;

(3) Se interzic imprejurii din elemente masive de beton prefabricat, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate din lemn.

(4) Inaltimea gardurilor va fi de maxim 0,50 m, obligatoriu dublata de plantatii de protectie.

(5) Imprejmuirile noi:

a. la strada:

- transparente, decorative sau gard viu
- h maxim 0,50 m

b. intre parcele, lateral sau in spatele parcelei:

- opace sau transparente
- h maxim 0,50 m

Pentru ambele situatii, aspectul imprejmuirilor se vor supune acelorasi exigente.

Ccr: zona cai de comunicatii rutiere si constructii aferente
Subzona - cr - comunicatii rutiere si constructii aferente

CAPITOLUL 1 - GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

(1) Subzona cr cai de comunicatii rutiere si constructii aferente.

Art. 2. Functiunea dominanta a zonei

(1) Constructii de strazi cu profil de tip IV - rutier, carosabil, pietonal.

Art. 3. Functiuni complementare admise zonei

(1) Spatii verzi si parcuri.

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizari permise

(1) Circulatii pietonale si carosabile;

Art. 5. Utilizari permise cu conditii

- (1) Dotari edilitare, amenajari pentru protectia mediului, reclame, circulatii pietonale si carosabile;
- (2) In autorizare si functionare se va respecta cu stricte planul de actiuni pentru implementarea investitiilor de pe plansa de reglementari urbanistice si echipare tehnico-edilitara, precum si obligatiile privind costurile de realizare a investitiilor rezultate din plan;
- (3) Costurile cu privire la dezvoltarea tramei stradale (autorizare si executie) vor fi suportate de initiatorul de plan.
- (4) Dupa executia acesteia, se va ceda catre administratorul de retele si/sau domeniul public de interes local, administratorul avand obligatia intretinerii acesteia.

Art. 6. Utilizari interzise

- (1) Orice unitati poluante sau generatoare de riscuri tehnologice;

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- 3.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Art. 7. Zone cu valoare peisagistica

- (1) Amplasamentul si vecinatatea acestuia nu au valoare peisagistica.
- 3.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Art. 8. Expunerea la riscuri naturale

- (1) Nu au fost identificate riscuri naturale in zona.
- (2) Nu sunt necesare masuri speciale de diminuare a riscurilor naturale.

Art. 9. Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Nu au fost identificate astfel de situatii, in sensul art.11 din RGU, procese tehnologice industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (2) Nu sunt necesare masuri speciale de diminuare a riscurilor tehnologice. In exploatare se va realiza protectia muncii si a folosirii utilajelor.

Art. 10. Constructii cu functii generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Nu au fost identificate astfel de situatii in sensul art. 12 din RGU. Nu au fost identificate constructii care prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice.
- (2) Nu sunt necesare masuri speciale de diminuare a riscurilor tehnologice. In exploatare se va realiza protectia muncii si a folosirii utilajelor.

Art. 11. Orientarea fata de punctele cardinale

- (1) Conditii de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile R.G.U. si sunt in functie de specificul, destinatia si amplasamentul acestora.
- (2) La proiectarea si construirea cailor de comunicatii rutiere se va tine cont de orientarea lungimii dominante fata de punctele cardinale, de vanturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc in ansamblurile de constructii rutiere si de insorirea maxima din timpul verii.

Art. 12. Amplasarea fata de drumurile publice

- (1) Nu este cazul.

Art. 13. Amplasarea fata de aliniament

- (1) Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea in interiorul parcelei

- (1) Se vor executa lucrari in interiorul lotului delimitat in partea desenata.

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 15. Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcțiilor al căror acces se va asigura din zona de cai de comunicații reglementată.

(2) Caracteristicile drumurilor publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și de colectare a deșeurilor menajere.

(3) Documentația de obținere a autorizației de construire va fi însoțită obligatoriu de avizul administratorului de drum și al Poliției Rutiere, condițiile impuse de aceste instituții vor fi folosite ca bază în proiectare;

(4) Accesul auto va fi semnalat corespunzător, în cazul în care sunt necesare semne și marcaje rutiere, acestea se vor realiza obligatoriu.

(5) Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire va fi însoțită obligatoriu de documentație tehnică specialitatea drumuri, verificat la cerințele esențiale de calitate rezistența și stabilitate pentru construcții rutiere, drumuri, poduri, siguranța în exploatare pentru construcții rutiere, drumuri, poduri și igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului.

(6) La recepția lucrărilor, comisia de recepție va verifica executia și calitatea lucrărilor efectuate prin proiect.

Art. 16. Accese pietonale

(1) Profilul stradal proiectat va asigura zone care pot asigura accesul pietonal în incinta principală de locuire și funcțiuni compatibile și complementare, acesta va fi dimensionat corespunzător funcțiunii și categoriei de drum din care se amenajează accesul.

(2) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Art. 17. Parcaje, garaie

(1) Profilul stradal va avea prevăzute locuri de parcare publice dispuse conform profil din partea desenată;

(2) Documentația tehnică pentru autorizația de construire va avea obligatoriu prevăzut proiect de sistematizare teren și amenajări exterioare de incintă, verificat la cerințele esențiale de calitate rezistența și stabilitate pentru construcții rutiere, drumuri, poduri, siguranța în exploatare pentru construcții rutiere, drumuri, poduri și igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului.

(3) La recepția lucrărilor, comisia de recepție va verifica executia și calitatea lucrărilor efectuate prin proiect.

Art. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare

(1) Funcțiunile propuse nu necesită racorduri la rețele tehnico-edilitare.

3.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19. Parcelarea

(1) Parcelarea este permisă în vederea construirii, a operațiunilor notariale necesare pentru asigurarea utilitatilor, după caz, cu condiția respectării prevederilor din legislația în vigoare și a propunerilor prezentului plan;

(2) Este permisă divizarea lotului existent în vederea construirii, în cazul în care o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi. Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții;

(3) În caz, de forță majoră, pentru realizarea de obiective de utilitate publică, terenul poate fi parcelat, cu condiția ca lotul rezultat destinat construirii, sau care este deja ocupat de construcții, să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească, atât privind atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutele care le grevează);

(4) Condițiile de construibilitate sunt :

- accesibilitate la un drum public (direct sau prin servitute)
- forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul Regulament
- respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, sănătății populației, mediului înconjurător, etc.

Art. 20. Înălțimea construcțiilor

(1) Stabilirea înălțimii construcțiilor a fost efectuată în corelare cu parametrii care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Art. 21. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Cu respectarea art. 32 din RGU, P.U.G. și RLU aprobat;

(2) Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;

(3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

(4) Se interzic construcțiile care, prin aspect și volum intră în contradicție cu aspectul general al zonei, deprecind valorile arhitecturii și urbanismului în general.

(5) Materialele folosite vor fi de calitate, aspectul clădirilor trebuie să fie de factură modernă, se interzice folosirea de balustrade cu modele florale, culorile puternice, precum și folosirea de materiale reciclate.

Art. 22. Procentul de ocupare al terenului

(1) Procentul de ocupare al terenului se calculează conform legislației în vigoare la data elaborării documentației tehnice pentru autorizația de construire.

(2) Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul



C.U.I. RO 22643775
O.R.C.: J36/600/2007
Str. MIRCEA VODA nr.75
web: www.opscape.ro

dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2 mp, suprafata inclusiv, intra in suprafata construita; Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

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

(4) Suprafata construita si aria construita a cladirii vor fi calculate si evidentiate distinct in bilantul teritorial;

(5) Nu se reglementeaza P.O.T. pentru subzona de cai de comunicatii rutiere;

Art. 23. Coeficientul de utilizare al terenului

(1) Coeficientul de utilizare al terenului se calculeaza conform legislatiei in vigoare la data elaborarii documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire.

(2) Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta; Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

(3) Suprafata construita desfasurata si aria construita desfasurata a cladirii vor fi calculate si evidentiate distinct in bilantul teritorial;

(4) Nu se reglementeaza C.U.T. pentru subzona de cai de comunicatii rutiere;

3.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

Art. 24. Spatii verzi

(1) La nivel de parcela se vor organiza spatii verzi, elemente de mobilier urban, de asemenea acestea vor fi intretinute corespunzator;

(2) La autorizarea constructiilor cu alta destinatie decat cea de locuinte se va avea in vedere asigurarea urmatoarelor norme de alocare a unor suprafete cu destinatie de spatiu verde plantat de 2-3% din suprafata totala a terenului.

Art. 25. Imprejurii

(1) Nu se vor realiza imprejurii.

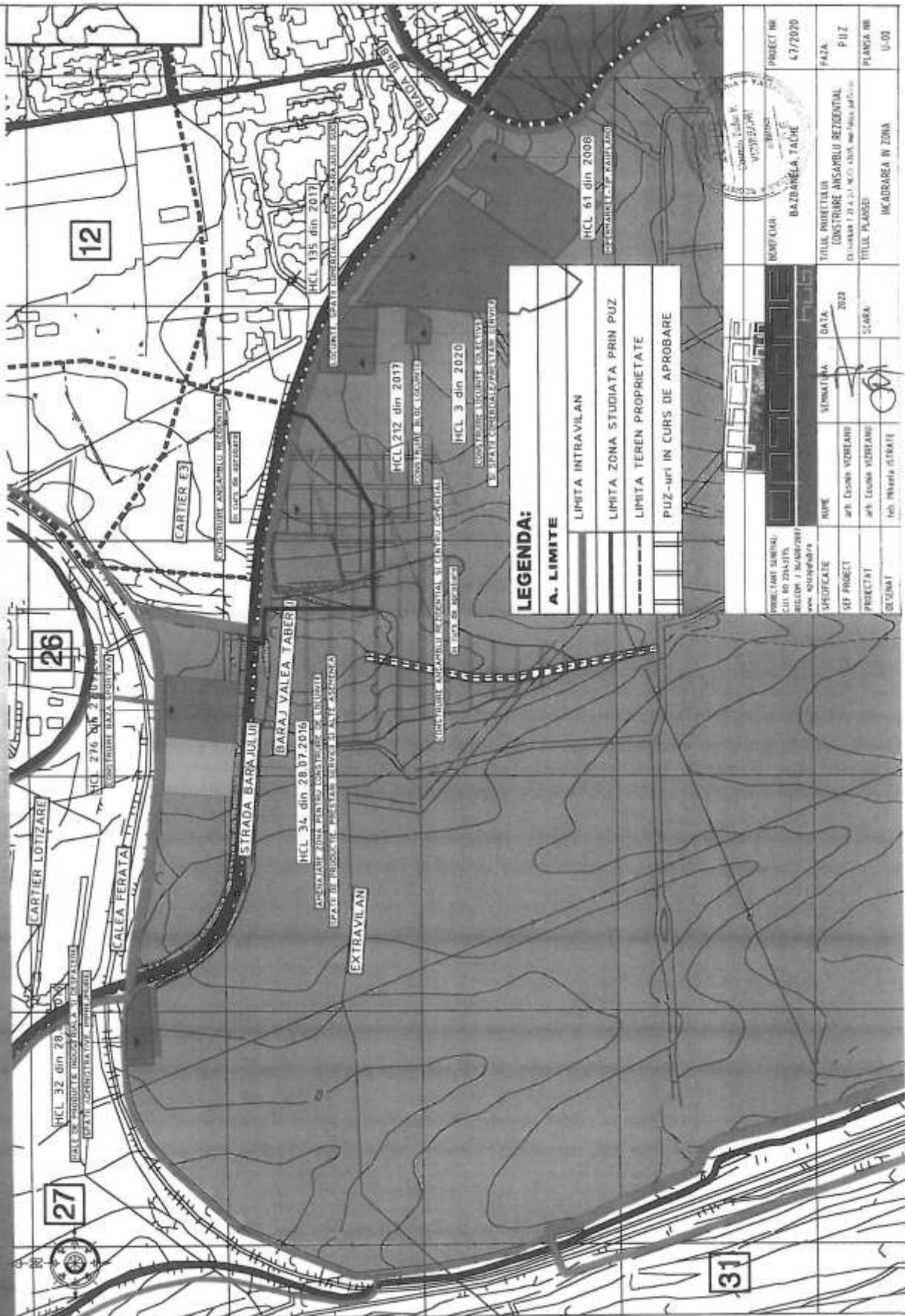
Intocmit,
arch. Cosmin Tudor VIZIREANU



Redactat,
teh. Mihaela Daniela STRATE

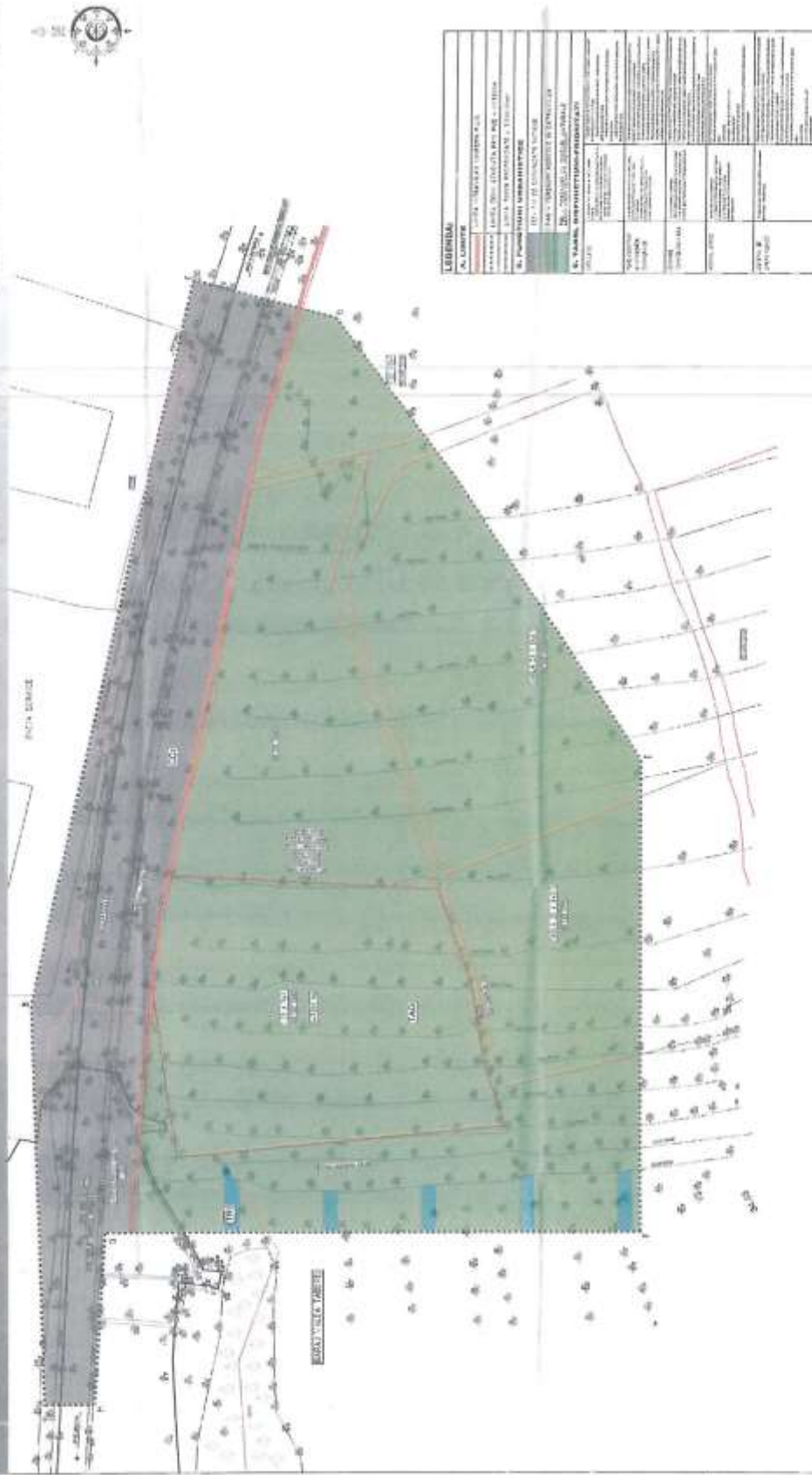
Pr. nr.: 47/2020
Proiect.: CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar: BAZBANELA TACHE
Faza: P.U.Z.
Parte scrisa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL - INCADRAREA IN ZONA - EXTRAS PUG



PLAN URBANISTIC ZONAL

SITUATIA EXISTENT



LEGENDA

A. LIMITE	B. PUNCTUARI URBANISTICE	C. VARIETATI URBANISTICE	D. VARIETATI URBANISTICE	E. VARIETATI URBANISTICE	F. VARIETATI URBANISTICE	G. VARIETATI URBANISTICE	H. VARIETATI URBANISTICE	I. VARIETATI URBANISTICE	J. VARIETATI URBANISTICE	K. VARIETATI URBANISTICE	L. VARIETATI URBANISTICE	M. VARIETATI URBANISTICE	N. VARIETATI URBANISTICE	O. VARIETATI URBANISTICE	P. VARIETATI URBANISTICE	Q. VARIETATI URBANISTICE	R. VARIETATI URBANISTICE	S. VARIETATI URBANISTICE	T. VARIETATI URBANISTICE	U. VARIETATI URBANISTICE	V. VARIETATI URBANISTICE	W. VARIETATI URBANISTICE	X. VARIETATI URBANISTICE	Y. VARIETATI URBANISTICE	Z. VARIETATI URBANISTICE
1. LIMITA DE ZONE	2. PUNCTUARI DE ZONE	3. ZONE VERDE	4. ZONE GRAY	5. ZONE ALBA	6. ZONE ROU	7. ZONE VIOLET	8. ZONE ORANGE	9. ZONE PINK	10. ZONE BLUE	11. ZONE YELLOW	12. ZONE BROWN	13. ZONE BLACK	14. ZONE WHITE	15. ZONE GREY	16. ZONE RED	17. ZONE GREEN	18. ZONE BLUE	19. ZONE YELLOW	20. ZONE BROWN	21. ZONE BLACK	22. ZONE WHITE	23. ZONE GREY	24. ZONE RED	25. ZONE GREEN	26. ZONE BLUE
1. LIMITA DE ZONE	2. PUNCTUARI DE ZONE	3. ZONE VERDE	4. ZONE GRAY	5. ZONE ALBA	6. ZONE ROU	7. ZONE VIOLET	8. ZONE ORANGE	9. ZONE PINK	10. ZONE BLUE	11. ZONE YELLOW	12. ZONE BROWN	13. ZONE BLACK	14. ZONE WHITE	15. ZONE GREY	16. ZONE RED	17. ZONE GREEN	18. ZONE BLUE	19. ZONE YELLOW	20. ZONE BROWN	21. ZONE BLACK	22. ZONE WHITE	23. ZONE GREY	24. ZONE RED	25. ZONE GREEN	26. ZONE BLUE
1. LIMITA DE ZONE	2. PUNCTUARI DE ZONE	3. ZONE VERDE	4. ZONE GRAY	5. ZONE ALBA	6. ZONE ROU	7. ZONE VIOLET	8. ZONE ORANGE	9. ZONE PINK	10. ZONE BLUE	11. ZONE YELLOW	12. ZONE BROWN	13. ZONE BLACK	14. ZONE WHITE	15. ZONE GREY	16. ZONE RED	17. ZONE GREEN	18. ZONE BLUE	19. ZONE YELLOW	20. ZONE BROWN	21. ZONE BLACK	22. ZONE WHITE	23. ZONE GREY	24. ZONE RED	25. ZONE GREEN	26. ZONE BLUE
1. LIMITA DE ZONE	2. PUNCTUARI DE ZONE	3. ZONE VERDE	4. ZONE GRAY	5. ZONE ALBA	6. ZONE ROU	7. ZONE VIOLET	8. ZONE ORANGE	9. ZONE PINK	10. ZONE BLUE	11. ZONE YELLOW	12. ZONE BROWN	13. ZONE BLACK	14. ZONE WHITE	15. ZONE GREY	16. ZONE RED	17. ZONE GREEN	18. ZONE BLUE	19. ZONE YELLOW	20. ZONE BROWN	21. ZONE BLACK	22. ZONE WHITE	23. ZONE GREY	24. ZONE RED	25. ZONE GREEN	26. ZONE BLUE
1. LIMITA DE ZONE	2. PUNCTUARI DE ZONE	3. ZONE VERDE	4. ZONE GRAY	5. ZONE ALBA	6. ZONE ROU	7. ZONE VIOLET	8. ZONE ORANGE	9. ZONE PINK	10. ZONE BLUE	11. ZONE YELLOW	12. ZONE BROWN	13. ZONE BLACK	14. ZONE WHITE	15. ZONE GREY	16. ZONE RED	17. ZONE GREEN	18. ZONE BLUE	19. ZONE YELLOW	20. ZONE BROWN	21. ZONE BLACK	22. ZONE WHITE	23. ZONE GREY	24. ZONE RED	25. ZONE GREEN	26. ZONE BLUE

8. MATERIALI FOTOGRAFICI

9. MATERIALI FOTOGRAFICI

10. MATERIALI FOTOGRAFICI

11. MATERIALI FOTOGRAFICI



