

REGULAMENT LOCAL
aferent
PLANULUI URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL -
PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Amplasament: Jud. Constanta, Loc Valul lui Traian, Parcela A407/20, LOT 2,
nr. cad. 102628
BENEFICIAR: NAMAIANU DANIELA, RACEALA PAUL SI RACEALA ADRIAN

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

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

2. CADRU LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

- Legea energiei electrice nr. 13/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 5/2000 și Ordonanța de Guvern nr.47/2000.

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

- Ordinul comun M.Ap.N.nr.30/1995, M.I. nr.3422/1995, S.R.I. nr.4221/1995;
- Ordinul comun M.Ap.N.nr.3556/1996, M.I.nr.2102/1996, S.R.I. nr.4093/1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;
- Ordinul nr. 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- OUG Nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată de legea nr.265/2006;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranța la foc a construcțiilor;
- H.G. 382/2004 ARTICOLUL 14
- H.G.R. nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 63/1994; HGR nr. 163/1997; H.G.R. nr. 568/1998 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 - Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1705/2006 Hotărâre pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului - Lista bunurilor concesionate/închiriate/date cu titlu gratuit (Ministerul Mediului și Gospodăririi Apelor).
- Ordin A.N.R.E. nr. 38 din 19.12.03 - Metodologia pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea.
- Ordin A.N.R.E. pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranța aferente capacităților energetice- revizia I (09.03.2007).

3. DOMENIU DE APLICARE

Conform Planului Urbanistic General - aprobat, parcela face parte din intravilanul Comunei Valu lui Traian destinația actuală de intravilan arabil, având interdicție temporară de construire până la elaborarea unei noi documentații de urbanism.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică teritoriului studiat **în vederea parcellării teren și reglementarea terenului**. Planurile urbanistice nu reprezintă faza sau etapa din cadrul procedurii de autorizare a unei investiții, ci reprezintă documente de reglementare urbanistică.

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

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

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

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

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

4. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

SECȚIUNE I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZARI PERMISE

Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti:

a) existentă – conform **Planului Urbanistic General (PUG)** și **Regulamentului Local de Urbanism (RLU)** aprobat cu **Hotărârea Consiliului Local** terenul face parte din intravilanul Comunei Valul lui Traian.

- Regim juridic - imobile situate în intravilan terenuri proprietate privată

- Regim economic: teren arabil

- Funcțiuni permise: L- zona de locuit, subzone L2-zona de locuințe mici situate în noile extinderi.

b) propusă – funcțiunea zonei va fi schimbată prin PUZ propus.

- Se va schimba destinația terenurilor astfel putându-se reglementa zona locuire/rezidențiale, clădiri cu funcțiunea de comerț, servicii cazare.

- Se propune realizarea unor obiective de utilitate publică în zona studiată.

- Prin PUZ se propun reglementarea coeficienților urbanistici ai zonei pentru a putea optimiza zona.

POT MAXIM PROPUȘ = 50,00%;

CUT MAXIM PROPUȘ = 1,30;

➤ **ZRL – Zona construire locuire/rezidențiale, clădiri cu funcțiunea de comerț, servicii cazare, cu regim maxim de înălțime P+2E – H max coama 11,00 m, POT max. = 50,00% și CUT max. = 1,30.**

Servituti/ interdicții: Terenurile din zona studiată sunt terenuri cu regim juridic INTRAVILAN terenuri proprietăți private urmând a parcelarea terenului pentru locuințe - conform **Planului Urbanistic General (PUG)**, drept pentru care este obligatorie obținerea unor modificări de la prevederile **PUG** și **RLU** acestea fiind posibile doar printr-un **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** conform Legii nr. 350/2001- privind "Amenajarea Teritoriului și Urbanismul" modificată și completată.

Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor;

Accesele la amplasamente se face din strazile existente (drumuri de exploatare). Circulația auto și pietonală se va realiza pe carosabilul propus. Parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății, calculate conform HGR nr. 525/27.06.2006, HCLM 43 din 25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulație, și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme, Indicativ P132-93 desenate pe planul de circulație.

ART. 2 –CONDITII TEHNICE

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ este delimitat, in functie de caracterul zonei, functiuni, regim de inaltime si infrastructura existent, dupa cum urmeaza:
Zona studiata vizata in suprafata de **24036,00mp** este delimitata de:

- la Nord: DRUM EXPLOATARE 398/1, HC 404;
- la Sud: DRUM EXPLOATARE 407/26 (cds 5)
- la Est: IE: 110588;
- la Vest: IE: 102887, IE: 102923, IE: 102922, IE: 102921, IE: 102920, IE: 102919, IE: 102918, IE: 102917, IE: 102916, IE: 102915, IE: 102914, IE: 102913, IE: 102912, IE: 102911, IE: 102910, IE: 102909, IE: 102908, IE: 102907, IE: 102906, IE: 102887.

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. Jud. Constanta, Loc Valul lui Traian, Parcela A407/20, LOT 2, nr. cad. 102628, **in suprafata totala de 21500,00 mp.**

Zona reglementata / generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: DRUM EXPLOATARE 398/1, HC 404;
- la Sud: DRUM EXPLOATARE 407/26 (cds 5)
- la Est: IE: 110588;
- la Vest: IE: 102887, IE: 102923, IE: 102922, IE: 102921, IE: 102920, IE: 102919, IE: 102918, IE: 102917, IE: 102916, IE: 102915, IE: 102914, IE: 102913, IE: 102912, IE: 102911, IE: 102910, IE: 102909, IE: 102908, IE: 102907, IE: 102906, IE: 102887.

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul loturilor si extrasele de carte funciara pus la dispozitia proiectantului.

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

Prezentul Regulament de urbanism s-a intocmit in scopul **parcelare teren intravilan si reglementare pentru construire locuire/rezidentiale, cladiri cu functiunea de comert, servicii cazare**. Valabilitatea in timp a PUZ va fi limitata cert prin hotararea de consiliul local sau consiliul judetean dupa caz, in functie de durata necesara pentru autorizarea si executarea investitiilor, pentru perioada de dupa expirarea acestuia fiind posibila aprobarea unei reactualizari a PUZ, a unui alt PUZ inlocuitor sau incetarea oricarei reglementari.

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

5.UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. Utilizări permise.

Profil functional admis :

ZRL - zona construire de locuire/rezidentiale, cladiri cu functiunea de comert, servicii cazare

- Constructii cu functiuni de locuire/rezidentiale, cladiri cu functiunea de comert, servicii cazare;
- Cai de acces;
- Spatii verzi;

Art. 2. Interdictii definitive.

Tipul interzis de ocupare și utilizare a terenului:

Depozite de deșeuri de orice tip (mai puțin bazinele betonate ecologice pentru ape menajere necesare bunei funcționări a obiectivului).

Art. 3. Amplasarea față de drumurile publice.

- Accesul în amplasament se face din **Drum de exploatare 398/1 Hc 404 (la nord)** – 12,00m zona rutieră (2benzi de circulație de 3,50m) + 2x1.50m trotuar +2x1.00m spațiu verde – strada cu sens dublu de circulație;
- **Drum de exploatare 407/26 (cds5) (la sud)** –12,00m zona rutieră (2benzi de circulație de 3,50m) + 2x1.50m trotuar +2x1.00m spațiu verde – strada cu sens dublu de circulație;
- **Drum proiectat** – 10,00m zona rutieră (2benzi de circulație de 3,50m) + 2x1,50m trotuar– strada cu sens dublu de circulație;

Art. 4. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea clădirilor față de aliniament: retragere obligatorie minim 3,00m. Clădirile ce vor avea ca destinație spații comerciale vor fi construite cu retragere de cel puțin 1,50m față de aliniament stradal.

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

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

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

Art. 5. Amplasarea în interiorul amplasamentului.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor: În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se poate alipi de calcanul existent (dacă există acordul autentic al partilor) sau nu, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță minimă de 60cm față de limita de hotar, iar peretele să fie tip calcan.

În cazul locuințelor și altor funcțiuni la amplasarea construcțiilor pe o parcelă este obligatorie respectarea condițiilor de însorire prevăzute în OMS 119/2014. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca **distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte**, se va realiza un studiu de însorire și umbră asupra parcelelor vecine construite, asigurându-se ca fiecare unitate locativă învecinată primește **minim 1 1/2 ore de însorire** în perioada cea mai defavorabilă (solstițiul de iarnă). Intocmirea studiului de însorire și umbră va fi solicitată prin Certificat de Urbanism și este necesar pentru obținerea Autorizației de Construire. Studiul de însorire și umbră poate fi întocmit doar de către un arhitect cu drept de semnătură și trebuie verificat de către un verficator atestat de către MDRT la ***Cerinta D – „Igienă, sănătatea oamenilor și protecția mediului”***.

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

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

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

6. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

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

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

7. MOTIVATII URBANISTICE

Cunoscand ca principalele obiective ale activitatii sunt

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

8. REGLEMENTARI URBANISTICE

- ✓ **ZRL – Zona construire locuire/rezidentiale, cladiri cu functiunea de comert, servicii cazare, cu regim maxim de inaltime P+2E – H max coama 11,00 m.**

Procentul de ocupare a terenului ($P.O.T. = SC/ST \times 100$) se va încadra în limitele:

POT =50,00%

ST=suprafata parcelei înscrisă în Cartea funciara.

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

CUT =1,30

C.U.T. se calculează pentru toate clădirile si nivelele acestora, de pe fiecare parcelă, astfel încât să nu se depășească indicii ce asigură confortul și condițiile optime de igienă de pe fiecare parcelă.

9. ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

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

10. ÎNALTIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime va fi conform necesitatilor funcționale ale beneficiarilor, dar respectând înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E.

- **ZRL – Zona construire locuire/rezidentiale, clădiri cu funcțiunea de comert, servicii cazare, cu regim maxim de înălțime P+2E – H max coama 11,00 m.**

11. ASPECTUL EXTERIOR

- **ZRL – Zona construire locuire/rezidentiale, clădiri cu funcțiunea de comert, servicii cazare, cu regim maxim de înălțime P+2E – H max coama 11,00 m.**

Acoperisurile clădirilor se vor rezolva într-una dintre variantele:

- acoperis tip șarpanta în 4 sau 2 ape cu panta de maxim 40% și învelitoare din materiale ceramice durabile (tigla/olana) de culoare caramiziu/brun, tigla metalică;
- acoperis în terasă, cu înălțimea aticului de maxim 1,20 metri.

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

Zidurile pot fi realizate din piatra aparentă sau tencuite.

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

Gama de culori standardizate RAL admise pentru Subzona funcțională Sc1		
GAMA	Nume gama	Gama admisă
RAL 1xxx	Galben	1000, 1001, 1013
RAL 2xxx	Orange	niciuna
RAL 3xxx	Rosu	3012
RAL 4xxx	Violet	4009, 4011, 4012
RAL 5xxx	Albastru	5000-5004, 5007, 5008, 5010, 5011, 5013, 5014, 5017-5026
RAL 6xxx	Verde	niciuna
RAL 7xxx	Gri	7000, 7001, 7003-7006, 7009-7012, 7015-7021, 7023-7033 7035-7048
RAL 8xxx	Mahon	8008, 8011, 8017, 8019, 8022, 8025, 8028

RAL 9xxx	Alb/Negru	9001-9023
TOTAL		

Se interzic:

- imitatii statice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea impropriei a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- folosirea improprie a materialelor pentru interior la exterior pentru evitarea aparitiei de oglinzi, faianta, gresie etc. pe fatade. De asemenea este interzisa folosirea culorilor stridente la exterior;
- se interzice amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada;
- amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri;
- orice dipunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter si primul nivel;
- containerele maritime si alte asemenea lasate aparente, si orice constructie sau amenajare cu aspect industrial, cu exceptia organizarii de santier.

12. PARCAJE

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

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

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

13. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Realizarea de rețele și instalații tehnico-edilitare.

Lucrările de echipare cu rețele tehnico – edilitare a construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități.

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

Alimentarea cu apă și canalizarea

Este obligatorie asigurarea apei curente în amplasament, prin bransarea la rețeaua de alimentare cu apă sau din sursă proprie (put forat).

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

-**ape uzate** – este obligatorie bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate din în zonă sau prin implementarea unei alte soluții de evacuare inițial prin bazine betonate vidanjabile. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

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

Rețele electrice și de telecomunicații Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Toate noile branșamente pentru electricitate vor fi realizate îngropat;

Telefonie

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale și posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care să permită vederea în interiorul parcelelor (porți și garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. împrejmuire = 1.60m pe toate laturile.**

15. SPATII VERZI SI PLANTATE

Spațiile verzi se vor realiza conform obiectivului economic propus.

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

16. ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

COMPUSĂ DIN: drumul de exploatare existente și drumuri noi.

Condiții: drumurile aparțin domeniului public;

- proiectarea se face conform standardelor în vigoare și conform necesităților tehnologice ale transportatorului .
- se vor realiza toate elementele profilului drumului, inclusiv șantul de preluare a apelor pluviale;
- cablurile electrice, rețelele de apă și canalizare propuse vor urmări traseele drumurilor propuse (pe cât posibil) și vor fi amplasate în straturile carosabilului amenajat sau adiacent în funcție de situația din teren;

17 . REGULI ORIVIND MODUL DE PREZENTARE A DOCUMENTATIEI

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

18. FACTORII DE MEDIU

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

Deșeuri

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

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

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

Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

19. REGULI PRIVIND MODUL DE PREZENTARE A DOCUMENTAȚIEI

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

Condiționările și reglementările zonei funcționale se stabilesc după cum urmează:

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ:

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE:

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizări admise
1.	ZRL	- locuire locuire/rezidențiale; - comerț; - servicii cazare; - garaje auto pentru folosință proprie; - împrejmuire teren;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizări admise
2.	ZRL	- spații de parcare auto, cu respectarea numărului minim de locuri de parcare, respectiv min. 1 loc de parcare pentru fiecare locuință; - spații verzi repartizate pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente suprafeței generatoare, se va asigura un minim de 15% spații verzi.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE:

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizări interzise
3.	ZRL	- orice funcțiuni care nu au legătură cu funcțiunile de locuire, cazare, comerț și alimentație publică, în condițiile prevăzute anterior;

		- activitati productive poluante, cu risc tehnologic ridicat; - anexe pentru cresterea animalelor; - depozitare de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; - activitati productive care utilizeaza terenul vizibil din circulatiile publice; - depozitare de materiale toxice sau radioactive; - orice lucrari de terasamente permanente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
--	--	---

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE si CONFIG. A CONSTRUCTIILOR:

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Caracteristicile parcelelor
4.	ZRL	- acces carosabil la un drum public sau privat; - acces la toate tipurile de retele edilitare existente in zona si acces pentru evacuarea deseurilor menajere, dar cel putin apa potabila, canalizare menajera si energie electrica; - se interzice dezmembrarea in loturi care sa nu respecte conditiile generale pentru loturi edificabile, care sa se afle exclusiv in afara suprafetei edificabile rezultate prin aplicarea retragerilor fata de limitele de proprietate sau care in urma dezmembrarii sa nu mai respecte indicatorii urbanistici maximi impusi.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- Aliniament – linia de demarcatie dintre domeniul public si proprietatea privata;
- Aliniera cladirilor – linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada; ea poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasa fata de aceasta; in cazul in care cladirile sunt retrase in mod obligatoriu fata de aliniament, spatiul dintre limita terenului si fatada cladirii nu poate fi construit, cu exceptia imprejmuirilor, acceselor auto si pietonale sau spatiilor de circulatie si parcare auto.

Nr. art.	Tipul zonei	Amplasarea cladirilor fata de aliniament proiectat:
5.	ZRL	- amplasarea cladirilor fata de aliniamentul proiectat se realizeaza in regim retras, cu o distanța de min. 3.00m, respectiv 3.00m fata de drumurile publice adiacente; - regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelelor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota superioara amenajata a terenului pe amplasament - aliniamentul proiectat se stabileste conform plansei de reglementari urbanistice.

		Detaliile de circulatie propusa se vor anexa Certificatelor de Urbanism emise in zona.
--	--	--

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor:
6.	ZRL	- In cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60cm fata de limita de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. - in cazul in care proiectul de amplsare a cladirilor evidentiaza ca <u>distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte</u>, se va realiza un studiu de însorire și umbrire asupra parcelor vecine construite, asigurându-se ca fiecare unitate locativa învecinată primește minim 1 1/2 ore de însorire în perioada cea mai defavorabila (solstitiul de iarna). Studiul de insorire trebuie verificat de catre un verficator atestat de catre MDRT la <i>Cerinta D – „Igienă, sanatatea oamenilor si protectia mediului”</i>. - regulile de amplasare fata de limitele parcelei se aplica tuturor nivelelor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota superioara amenajata a terenului pe amplasament.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Nr. art.	Tipul zonei	Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela:
7.	ZRL	- amplasarea cladirilor una fata de alta in cadrul aceleiasi parcele se face prin pastrarea unei distante între cladiri de min. 1/2 din inaltimea celei mai inalte cladiri, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi. - picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII si ACCESE:

Nr. art.	Tipul zonei	Circulatii si accese:
8.	ZRL	➤ Drum de exploatare 398/1 Hc 404 (la nord) –12.00m zona rutiera (2benzi de circulatie de 3,50m) + 2x1.50m trotuar +2x1.00m spatiu verde – strada cu sens dublu de circulatie; ➤ Drum de exploatare 407/26 (cds5) (la sud) –12.00m zona rutiera (2benzi de circulatie de 3,50m) + 2x1.50m trotuar +2x1.00m spatiu verde – strada cu sens dublu de circulatie;

		➤ Drum proiectat – 10,00m zona rutiera (2benzi de circulatie de 3,50m) + 2x1,50m trotuar– strada cu sens dublu de circulatie;
--	--	---

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Stationarea autovehiculelor:
9.	ZRL	- se vor asigura locuri de parcare private, care vor deservi exclusiv proprietarului lotului / parcelei; - locurile de parcare vor fi dispuse in interiorul loturilor proprietate privata, suprateran atat la exteriorul imobilelor proiectate cat si la interior in garaje, avand dimensiunile minime in plan conform normativelor in vigoare; - spatii de parcare auto, cu respectarea numarului, respectiv min. 1 loc de parcare pentru fiecare familie din locuinta; - pentru spatiile de cazare se propunde un 1 loc de parcare pentru fiecare camera si 2 locuri pentru personalul administrativ.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Numar maxim de niveluri admis	Inaltime maxima admisa
10.	ZRL	3 niveluri – P+2E;	Hmax. = 11.00m
*Inaltimea maxima totala admisa se masoara de la cota medie a terenului amenajat (CTA) aferenta trotuarului de garda a imobilului pana la cota cornisei sau limita inferioara a aticului;			

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Aspectul exterior al cladirilor:
11.	ZRL	- In toate unitățile teritoriale de referință, construcțiile - din toate categoriile de importanță – vor fi concepute și tratate ca elemente care fac parte din întregul ansamblu al zonei în care se integrează – caracterul general traditional al zonei Valu lui Traian; - Se recomanda tencuieli decorative albe sau nuante pastelate deschise; - Aspectul exterior se va conforma caracterului subzonei, de locuire cu densitate mica, care acorda prioritate cadrului natural; - Acoperișuri cu panta maximă de 40%, din învelitoare olane, tigla metalica, țiglă ceramica sau tabla tip tigla, toate de culoare naturala cărămidie, brun-roscat sau nuante de gri. Streașina va avea lățimea de 60cm și pazia va fi de 15cm. Sunt interzise învelitorile din alte materiale, în nuanțe tari, deranjante și atipice cromatic. - acoperis tip sarpanta in 4 sau 2 ape cu panta de maxim 40% si

		invelitoare din materiale ceramice durabile (tigla/olana) de culoare caramiziu/brun, tigla metalica; - acoperis in terasa, cu inaltimea aticului de maxim 1,20 metri. - Nu se recomandă realizarea mâinii curente și a parapetelor din inox; se vor folosi elemente metalice vopsite în culori mate, elemente din zidărie sau lemn tratat pentru o buna rezistenta împotriva intemperiei; - Toate imobilele se vor termoizola cu polistiren expandat / extrudat sau vata minerala cu grosime de min. 10cm pe toti peretii perimetrali.
--	--	---

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Nr. art.	Tipul zonei	Conditii de echipare edilitara:
12.	ZRL	- In toate zonele, cladirile si echipamentele specifice vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele edilitare proiectate in lungul cailor de comunicatie rutiera sau in cadrul spatiilor verzi (dar cel putin apa potabila, si energie electrica) si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate. - Toate tipurile de retele edilitare din suprafata generatoare vor fi executate ingropat, respectand prevederile specifice si distantele minime de siguranta prevazute pentru fiecare tip de retea in parte. - Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica, fiecare imobil va fi prevazut cu punct de bransare la retea si panou exterior care sa asigure accesul liber la contoarele de energie consumata, conform cu prevederile specifice de bransare a constructiilor. Pe acoperisul / terasa constructiilor se pot monta panouri fotovoltaice pentru diminuarea cantitatii de energie electrica preluata din retea. - Se vor respecta prevederile privind culoarele de protectie pentru liniile electrice aeriene existente a caror pozitie se pastreaza. - Pentru evacuarea in siguranta a apelor menajere, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si / sau fose / bazine vidanjabile periodic, respectiv fose etanse pentru apele rezultate din procesele tehnologice. - Pentru alimentarea cu apa potabila, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si se va monta apometrul pentru masurarea consumului specific. Asigurarea alimentarii cu apa potabila si energie electrica a zonei generatoare se va face pe cheltuiala beneficiarului / beneficiarilor PUZ inainte de receptia si punerea in functiune a obiectivelor proiectate. - Incalzirea spatiilor de locuit se va face cu centrale proprii, alimentate fie cu gaz din reseaua publica de transport sau din rezervoare individuale, fie cu centrale alimentate cu energie electrica, lemn / paleti. - Orice cladire de locuit, precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere; aceste amenajari se vor executa pe platforme special amenajate in apropierea cailor de circulatie rutiera.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE si SPATII PLANTATE:

Nr. art.	Tipul zonei	Spatii libere si spatii plantate:
13.	ZRL	- spatiile verzi pot fi repartizate pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente suprafetei generatoare, conform prevederilor prezentului RLU. - suprafata minima de 15% spatiu verde din suprafata de teren pentru constructii de locuit si case de vacanta;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI:

Nr. art.	Tipul zonei	Imprejmuiri:
14.	ZRL	- imprejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini sa se asigure o suprafață opacă, plină, de culoare albă sau culori deschise, care sa nu permită vederea; - pe laturile cu acces la stradă este permisă realizarea atât de imprejmuiri care sa nu permită vederea (suprafete opace, pline) sau imprejmuiri cu elemente constructive care sa permită vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, elemente metalice, panouri plasa sudata etc). - imprejmuirile vor avea o înălțime minimă $H_{min}=1.60m$;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI:

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.):

Nr. art.	Tipul zonei	Numar maxim de niveluri admis	P.O.T. maxim
15.	ZRL	3 niveluri – P+2E;	50.00%

*P.O.T. = raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu exceptia balcoanelor deschise) si suprafata parcelei

ARTICOLUL 16 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.):

Nr. art.	Tipul zonei	Numar maxim de niveluri admis	C.U.T. maxim
16.	ZRL	3 niveluri – P+2E;	1,30

*C.U.T. = raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

20. CONCLUZII:

Obiectul prezentei documentatii il constituie dezvoltarea si reglementarea urbanistica a zonei generatoare / modificarea si majorarea indicatorilor urbanistici, in vederea valorificarii potentialului imobiliar.

Prioritatile de interventie in vederea realizarii programului de dezvoltare urbanistica sunt urmatoarele:

- Avizarea prezentului PUZ de catre Comisia Tehnica de Urbanism a Primariei Comunei Valu lui Traian;
- Impunerea prevederilor incluse in prezentul PUZ si regulament la eliberarea noilor certificate de urbanism aferente zonei;
- Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare si de comunicatii ale zonei, astfel incât sa se asigure o dezvoltare uniforma;

Impunerea prevederilor incluse in prezentul PUZ ori de cate ori prin demolarea a unui imobil existent, rezulta un teren liber de constructii care cade sub incidenta zonei vizate, respectiv a regulamentului PUZ.

Respectarea cu strictete a Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. este esentiala in vederea atingerii scopurilor urbanistice propuse in documentatie.

Întocmit,

Urb. Pascu Andrei

