

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

Judetul CONSTANTA, Localitatea VALU LUI TRAIAN, str.CALEA DOBROGEI, NR.2A

CUPRINS

TITLU I. - PRESCRIPTII GENERALE

- **DOMENIUL DE APLICARE**

- **CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM**

- **DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONE FUNCȚIONALE/UNITATI
TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)**

- **STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

TITLU II. - PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU

TITLU III. - PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU U. T. R.

TITLU I - PRESCRIȚII GENERALE

➤ DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament de urbanism se aplica teritoriului delimitat în planul de reglementari care face parte integrantă din prezentul regulament, după cum urmează:

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal :

Proprietatea studiată 1, în suprafață de 12123 mp, este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord, și se identifică prin CF 117864 Valu lui Traian.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord – IE 117853
- la est – IE 117853
- la sud – IE 129897
- la vest – IE 130575

➤ CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

- **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 5183 din 07.03.2025**
- **Certificatului de urbanism nr. 272 / 10.09.2024**
- **Extrasul CF nr. 117864**
- PUG aferent Loc. VALU LUI TRAIAN, Jud.Constanța
- Ridicarea topografică
- Baza legală folosită la întocmirea PUZ :
- Legea nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - republicată, cu completările și modificările ulterioare.

-Dezvoltare teritoriala Constanța/ <http://www.mdrap.ro>

➤ DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONE FUNCȚIONALE/UNITATI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propuse prin PUG:

M1 – ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE ȘI SERVICII, ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE

M1b – locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, plasate în spații verzi

➤ **STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

➤ **Generalități: Caracterul zonei**

❖ **SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională**

✓ **ARTICOLUL 1 - utilizări admise**

✓ **ARTICOLUL 2 - utilizări admise cu condiționări**

✓ **ARTICOLUL 3 - utilizări interzise**

❖ **SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

✓ **ARTICOLUL 3 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

✓ **ARTICOLUL 4 - reguli de amplasare a clădirilor**

✓ **ARTICOLUL 5 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

✓ **ARTICOLUL 6 - aspectul exterior al clădirilor**

✓ **ARTICOLUL 7 - circulații și accese**

✓ **ARTICOLUL 8 -staționarea autovehiculelor**

✓ **ARTICOLUL 9 -condiții de echipare edilitară**

✓ **ARTICOLUL 10 -spații libere și spații plantate**

✓ **ARTICOLUL 11 -împrejmuiri**

❖ **SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

✓ **ARTICOLUL 12 - procent maxim de ocupare a terenului (POT).**

✓ **ARTICOLUL 13 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).**

TITLUL 2 - PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU

Prevederile prezentului regulament (RLU) stau la baza obținerii documentațiilor cadastrale pentru parcelă, a eliberării certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.

TITLUL 3 - PRESCRIȚII SPECIALE PENTRU U.T.R. SUBZONA STUDIATĂ

M1b - LOCUINȚE UNIFAMILIALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SERVICII, PLASATE ÎN SPAȚII VERZI

GENERALITĂȚI:

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

ARTICOLUL 1 - utilizări admise

- locuințe individuale,
- locuințe colective mici,
- echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.),
- servicii de interes general; comerț cu amănuntul,
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale,
- se admit în cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafața locuinței,
- amenajări aferente echipării tehnico-edilitare,
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări:

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- Pentru construcții tip duplex suprafața aferentă fiecărui apartament să fie de minim 250 mp.

ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Cu următoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la stradă de minim 20,00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 250 mp și un front la stradă de minim 8,00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 12,00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; raportul intre laturile parcelei nu va depasi 1/3;

- in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 150 mp; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

Terenul liber dintre constructiile existente care nu respecta suprafetele agreate pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti.

Pentru regimul de înălțime P+3E, P+4E parcela trebuie să aibă suprafața minimă de 500mp. Pentru a se realiza această condiție minimă se pot comasa două sau mai multe parcele..

Amplasarea fiecărei construcții se va realiza in baza unui studiu de însorire, care va stabili amprenta noii construcții .

ARTICOLUL 3 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Forma parcelei este dreptunghiulară cu deschideri la stradă de 38.11 ml respectiv cu o suprafață totală de 12123 mp.

ARTICOLUL 4 - Reguli de amplasare a clădirilor

Retrageri minime :

Față de aliniamentul străzilor:

-Față de strada (str.Calea Dobrogei) acces pe parcelă: 3.00m de la limita de proprietate.

- clădirile ce vor avea ca destinație spații comerciale vor fi construite cu retragere de cel puțin 1,50 m față de aliniamentul stradal

Retrageri față de limitele laterale ale parcelei:

Față de limitele laterale min. 2,00 m în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are pe fațada orientată spre cealaltă, ferestre ale unor încăperi cu cerințe de însorire.

Retrageri față de limita posterioară a parcelei :

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de minim 2.00 m. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un in scris autentic.

ARTICOLUL 5 - Înălțimea minimă și maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă este de 10,00 ml, se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită. Înălțimea minimă a clădirilor va fi P+M, iar înălțimea maximă a clădirilor va fi P+4E.

ARTICOLUL 6 - Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectură a clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

În cazul construcțiilor noi care se vor cupla cu construcții existente acestea vor prelua caracteristicile generale ale vecinătăților (gabarit, scară, registre, materialitate); se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță"

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora;

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectiva descendentă din clădirile înalte;

În cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Firme luminoase.

Documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.

Se recomandă formele simple, discrete, respectând compoziția fațadei.

Amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fațada. Firmele amplasate perpendicular pe fațada vor fi de mici dimensiuni.

Este interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fațada.

Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel.

Este interzisă amplasarea înscricțiilor pe balcoane, cornișe, acoperișuri.

Este permisă amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fațadele clădirilor pentru o perioadă de timp specificată în Autorizația de Construire, doar în cazul campaniilor publicitare, caz în care documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.

ARTICOLUL 7 - Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m lățime dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 8 -Staționarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea realizării unui garaj pentru fiecare lot în parte care se va amplasa pe aliniament (aliniament - linia de demarcație între loturi și proprietatea publică a consiliului local - drum ori linia gardului) sau cu retragere, ori realizarea unei platforme auto. Se prevad astfel

- minim 1 loc de parcare/locuință cu aria construita de maxim 100mp

-minim 2 locuri de parcare/locuință cu aria construita intre 100-150mp

-minim 3 locuri de parcare/locuință cu aria construita intre 150-200mp

-minim 4 locuri de parcare/locuință cu aria construita mai mare 200mp

ARTICOLUL 9 -Condiții de echipare edilitară

Instalații sanitare:

➤ **Sursa de apă:**

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă aflată în apropierea amplasamentului.

➤ **Canalizare menajeră:**

Apele uzate se va realiza prin bransament la rețeaua publică de canalizare aflată în apropierea amplasamentului.

➤ **Canalizarea pluvială:**

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor sunt evacuate în interiorul proprietăților, fiind conduse prin sistem de pante către spațiile verzi.

Rețeaua de canalizare pluvială este separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere, deoarece în cazul unor ploi cu intensitate mare, chiar dacă sunt de scurtă durată în conductele de canalizare apelor meteorice regimul de curgere este sub presiune și orice legătură între aceste conducte și rețeaua de canalizare apelor uzate menajere ar duce la inundarea clădirii, prin obiectele sanitare.

Apele de pe suprafețele exterioare betonate sunt preluate cu ajutorul unui sistem de pante către zonele amenajate ca spații verzi.

➤ **Rețele exterioare apă – canal:**

Canalizarea se va executa, începându-se cu partea din aval și mergând spre partea din amonte. Fiecare tub pus în operă va fi înainte încercat la impermeabilitate. Îmbinările dintre tuburi se vor face prin mufe etanșate cu garnitură din elastomeri.

Pentru evacuarea în exteriorul clădirii a apelor uzate menajere se va realiza o rețea din țeava de canalizare tip PVC-KG pentru conducte îngropate.

Rețeaua interioară de canalizare de la nivelul parcelei se va decărca în rețeaua de canalizare din zonă.

ARTICOLUL 10 -Spații libere și spații plantate

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spații plantate conform HCJ Constanța nr.152/2013 astfel: pentru locuințe unifamiliale minim 5mp pe locuitor dar nu mai

puțin de 30% din suprafața terenului spații verzi plantate alocate funcțiunii de locuire.

ARTICOLUL 11 -Împrejmuiri

Împrejmuiri: gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 m din care soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat, plasă metalică, lemn sau opac și se recomandă sa fie dublate de gard viu.

Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor amortiza cu finisajul clădirii principale.

Porțile se vor amortiza cu împrejmuirea.

Pentru împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare se acceptă gardurile cu înălțimea maximă de 2,00 m realizate din lemn, plasă metalică și stâlpișori metalici (având fundații independente) și se recomandă să fie dublate de gard viu. Sunt interzise împrejmuirile cu fundație, soclu și stâlpi din beton armat.

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ARTICOLUL 12 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT).

POT maxim admis 30% din suprafața terenului, calculat în raportul dintre aria suprafeței construite și suprafața totală a terenului. Nu sunt incluse în calcul POT amprentele teraselor sau bovindourilor de la etajele superioare și a teraselor deschise și acoperite.

ARTICOLUL 13 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).

CUT maxim admis 1,00 calculat în raportul dintre aria suprafeței desfășurate și suprafața totală a terenului. Nu sunt incluse în calcul CUT amprente teraselor sau balcoanelor deschise și acoperite.

Întocmit ,

Arh. Dumitru-Radu Popescu