

S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank - Sucursala Gara de Nord



PROIECTANT GENERAL: S.C. ATELIER 3AU DESIGN S.R.L.

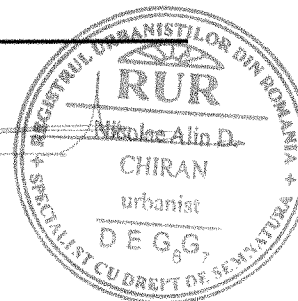
BENEFICIAR: Nicola Cristian – Nicolae I.I.

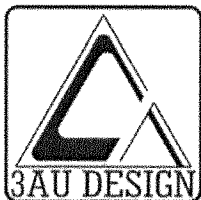
FAZA: PUZ - FEBRUARIE 2016

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL
" PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE BD.
AUREL VLAICU, ALEEA HORTENSIEI SI STR. DOBRILA
EUGENIU, CONSTANTA "

2016





S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Culea Mosilor, nr. 189, bl. 1. sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO331NGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



CUPRINS:

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării RLU
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
10. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi și cu privire la realizarea împrejmuirilor.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale
12. Bilant teritorial

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO331INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din PUZ și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, în suprafața de cca. **1.15 ha**. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

În baza concluziilor și recomandărilor reiesite din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că terenul cuprins în prezentul PUZ este constructibil cu condiția încadrării în prevederile Regulamentului local de urbanism aferent prezentului PUZ, inclus în prezentul capitol al documentației.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal „Plan Urbanistic Zonal - Zona delimitată de Bd. Aurel Vlaicu, Aleea Hortensiei și Str. Dobrița Eugeniu, Constanța”.

Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- Încurajarea amplasării în zona a unor funcțiuni specifice: locuințe, spații verzi, locuri de parcare.
- Amenajarea unor spații pentru circulație pietonală, spații verzi, square care vor răspunde cerințelor unei astfel de zone, contribuind totodată la punerea sa în valoare.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 14/23.07.2000, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



Prezentul Regulament local de urbanism (RLU) a fost elaborat conform cu:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 69 privind administrația publică locală, republicată;
- Legea nr. 18 privind fondul funciar, republicată;
- Legea nr. 213 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, aprobat cu ordinul nr. 176/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce vor fi realizate în perimetrul reglementat prin PUZ. Terenurile sunt situate în perimetrul administrativ al Orasului Constanta. Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotarea Consiliului Local al Orasului Constanta.

UNELE CONSIDERATII GENERALE:

- zona de locuit reprezinta zona de reglementare cu ponderea cea mai mare in cadrul teritoriului intravilan si totodata zona in care apar cele mai multe solicitari de autorizare de noi constructii;
- prin RLUMC se asigura autorizarea directa in cadrul subzonelor stabilite pentru situatii cu caracter de repetabilitate; pentru situatiile speciale pe care R.L.U.M.C. nu le poate acoperi se poate acorda AC pe baza de PUD daca prin solutia propusa nu este afectat regimul de construire al parcelelor alaturate; in acest din urma caz AC se va acorda pe baza de PUZ;
- pentru stabilirea unui cadru reglemntatr complet pentru ZRL se recomanda initierea de catre CLMC de PUZ pentru fiecare dintre subzonele de reglementare cu prioritate pentru ZRL 1 si ZRL 2;
- in cadrul ZRL se va incuraja cu prioritate dezvoltarea si protejarea functiei rezidentiale;
- vor fi incurajate functiunile complementare admisibile conform RLUMC si se va urmari descurajarea dezvoltarii si relocarea functiunilor incompatibile cu zona rezidentiala;
- autorizarea de constructii cu caracter provizoriu avand functiuni incompatibile (conf. Art. 3 – utilizari interzise) cu zona rezidentiala este interzisa;



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



Politica CLMC pentru ZRL 3, ZRL 4 si ZRL 5 va urmari incurajarea intretinerii, protejarii si amenajarii zonelor libere din cadrul ansamblurilor de locuinte colective prin sporirea suprafetelor plantate, a spatiilor de joc pentru copii, organizarea locurilor de parcare si imprejmuirea in conditiile prevazute la art. 14 a terenurilor aferente constructiilor de locuinte colective.

VALABILITATE ȘI MODIFICARI

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si regulamentul local de urbanism aferent este valabil pana la aparitia unor reglementari echivalente cu prevederi diferite ,cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala si legislatia in vigoare.

Derogarile de la prevederile prezentului Regulament se admit in cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de alta natura.

Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul UTR-urilor.

In cazul in care se doreste modificarea uneia din conditiile de construire: POT max, CUT max, H max, aliniere, retrageri laterale, derogarea de la prezentul regulament se va face in conditiile elaborarii si aprobarii unei noi documentatii de urbanism PUZ conform legislatiei in vigoare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

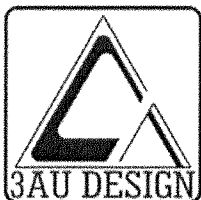
4.1. După caz, arborii al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați vor fi reamplasați , pe amplasamente noi, în concordanță cu planurile de amenajare piesageră.

4.2. Zonele construite vor fi protejate cu plantații de protecție, realizate cu plantație.

4.3. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați.

4.5. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza instalații electrice. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

4.6. Sursele de poluare zonală sunt reprezentate, in special, prin produși de ardere a carburanților în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier)



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020837

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6332/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO331INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



- (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi în suspensie, aldehide, hidrocarburi volatile, plumb).

4.7. Deseurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a utilizarii ulterioare a constructiilor, vor fi depozitate in containere inchise si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate în cadrul perimetrului PUZ, sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.

5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct. 5.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

5.3. Prin grija investitorului, se vor rezerva suprafețele de teren necesare realizării lucrărilor de utilitate publică (daca este cazul).

5.4. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Clădirile supraterane, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, pot fi amplasate pe teren cu o retragere minimă de 3 m față de aliniamentul stradal;

6.2. Construcțiile subterane pot fi amplasate pe aliniamentul stradal, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze numai în interiorul parcelei.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1.. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

7.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

7.3. În toate cazurile se respecta H.G. 525 / 2006 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate si a prospectelor necesare unei bune functionari a arterelor de circulatie.



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



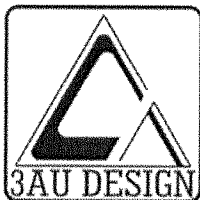
SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C133651
ISO 9001

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- 8.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare.
- 8.2. Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare. În cazul clădirilor dispuse pe aliniamentul stradal, apele pluviale vor fi evacuate prin racordare la canalizarea pluvială, pe sub trotuare.
- 8.3. Toate rețelele și instalațiile tehnico - edilitare vor fi amplasate in subteran, conform normelor in vigoare.
- 8.4. Puțurile de captare apă potabilă vor fi protejate cu o împrejmuire transparentă, cu o înălțime de min. 1,5 m amplasată pe perimetrul de protecție sanitară, dimensionat conform normelor în vigoare.
- 8.5. Toate regulile sunt cuprinse in plansa de Precoordonare retele edilitare si in memoriile de specialitate anexate.

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

- 9.1. Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- 9.2. În cazul unor zone în care parcelarul are o configurație poligonală neregulată motivată de particularități ale terenului, trasee stradale cu profil complex (trasee curbe, fundături) ș.a.m.d, parcelele pot avea fronturi stradale mai mici decât 12,0 m, respectiv 18,00 m.
- 9.3. În calculul parametrilor urbanistici in situatia in care acestea viitoarele constructii vor adaposti functiuni tehnice precum parcaje, adaposturi de protectie civila, spatii pentru gunoi etc. nu se iau in considerare construcțiile subterane sau cele semiingropate, care nu depășesc nivelul terenului natural cu mai mult de 1,8 m și a căror suprafață superioară poate fi în parte amenajată peisager; racordarea acestor construcții la terenul natural sistematizat se va putea realiza numai prin amenajări (taluzuri inierbate, jardiniere, aerisiri) situate în interiorul parcelei.
- 9.4. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.
Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniu public, cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal de minim 2m profunzime.
Numarul nivelelor din subteran va fi determinat in functie de suprafetele diferitelor functiuni ce se vor amplasa in interiorul acestora, precum si ca urmare a diferitelor modificari ce pot aparea in actele normative ce reglementeaza amplasarea acestor functiuni in subteran.



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO331NGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ÎMPREJMUIRI ȘI ILUMINAT PUBLIC.

SPAȚII VERZI

- 10.1. Terenul care nu este acoperit cu construcții platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare max 50 mp;
- 10.2. În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- 10.3. In toate situatiile se va respecta Programul integrat Natura 2000.

ÎMPREJMUIRI

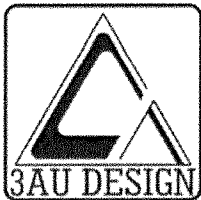
- 10.4. Se recomandă două categorii de împrejurimi:
 - a - împrejurimi opace (beton, zidărie, lemn, sau gard viu) pentru protejarea zonei cu caracter privat (H max = 2.0 m); împrejurimea opaca va putea fi realizata numai pe limitele laterale ale parcelei, dar numai incapand din planul fatadei principale a cladirii catre limita posterioara a parcelei. Limita posterioara a parcelei poate fi protejata cu imprejurime opaca;
 - b - împrejurimi transparente (fier forjat, zidărie, lemn și garduri vii) pentru celelalte zone care conțin obiective publice ori cu acces public (H max = 2.0 m);

Spațiile comerciale și alte servicii, retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejurime și separate cu borduri ori garduri vii, catre caile de comunicatie.

- 10.5. Porțile necesare pentru realizarea accesului pe parcelă se vor deschide numai prin translare în planul împrejuririi sau prin rabatare, către interiorul parcelei;

ILUMINATUL PUBLIC

- 10.6. Iluminatul public stradal și pe parcelă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții și care au fluxul luminos orientat numai spre sol;



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank - Sucursala Gara de Nord



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID: C133651
ISO 9001

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenul studiat PUZ va cuprinde mai multe subzone funcționale, structurate în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General:

Pe teritoriul prezentului PUZ s-au reglementat următoarele unitati si subunitati functionale:

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE - BILANT TERITORIAL

Bilant Teritorial - Zona ZRL5				
	EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS
	MP	MP	%	%
Suprafata Construita	1464	1764	12.73	15.34
Suprafata Construita Desfasurata	13382	14834		
S Spatii Verzi	3083	3181	26.82	27.67
S Circulatie Carosabila	4847	4908	42.16	42.69
S Circulatie Pietonala	1618	1643	14.07	14.29
S Teren Neamenajat	484	0	4.21	0
TOTAL - Suprafata PUZ	11496	11496	100	100

	Existent	Propus	Reglementat
POT	12.73%	15.34%	25%
CUT	1.2	1.3	3.0

Bilant Teritorial - Teren Privat (484mp)				
ZONA	EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS
	MP	MP	%	%
Suprafata Construita	0	300	0	61.98
Suprafata Construita Desfasurata	0	1452		
S Neamenajata/Amenajata - Verde	484	98	100	20.25
S Circulatie Carosabila	0	86	0	17.77
TOTAL - Suprafata PUZ	484	484	100	100

POT		62%
CUT		3



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank - Sucursala Gara de Nord



ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 -10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Noile cerinte ale locuitorilor, disfunctionalitatile existente si costurile mai ridicate de intretinere a acestor locuinte vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri partiale avand urmatoarele obiective:

- (1) ridicarea acestei categorii de locuinte la un standard ridicat sau chiar de lux;
- (2) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;
- (3) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- (4) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- (5) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- (6) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (7) diminuarea insecuritatii prin delimitarea si marcarea /ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri sau blocuri izolate;
- (8) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
- (9) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectie a monumentelor de arhitectura.

Cladirile inalte situate in zonele de protectie se mentin in situatia actuala. Se considera inoportun ca in viitor sa se mai dispuna blocuri inalte de locuit in zonele protejate sau in alte zone ale orasului cu exceptia acelor amplasamente care vor fi stabilite prin studiul de altimetrie si silueta.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE - sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejurii.



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO331NGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windvang sau holul comun;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.), numai cu acordul asociatiei de proprietari;
- se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;
- se interzic urmatoarele lucrari:
 - activitati comerciale de mare amploare si activitati productive;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Masilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank - Sucursala Gara de Nord



- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Nota: se recomanda elaborarea de PUZ pentru subzonele cu cladiri inalte in vederea stabilirii conditiilor de utilizare si reconversie functionala a parterului acestora, a delimitarii domeniului public al municipiului, al celui aflat in proprietatea privata a acestuia si a domeniului privat al asociatiilor de proprietari precum si a modului de organizare a spatiilor libere comune destinate parcarii /gararii, jocului si odihnei, colectarii deseurilor menajere, spatiilor plantate etc.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesul asigurat din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari

- cladirile se vor dispune de preferinta izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim **5.0** metri pe strazile de categoria III si **10.0** metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- pentru noi constructii se va evita crearea de fronturi mai lungi de **50.0** m; fronturile mai lungi de **30.0** metri vor asigura treceri libere catre interiorul incintelor (acolo unde este posibil, astfel de treceri se vor realiza si la cladirile existente).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- cladirile inalte vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; aceasta distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

București, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO331NGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **10.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
- conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

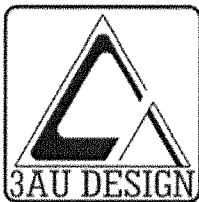
- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii sau cu efectuarea unui studiu de insorire (conform Ordinului 119/2014).

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD;
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5;
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

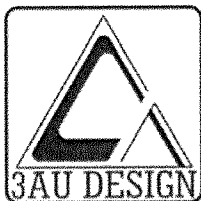
- inaltimea maxima admisibila este P + 10 niveluri, respectiv $H_{\text{maxim}} = 33.0$ m
- inaltimea maxima admisibila este P + 4E niveluri, pentru parcela ce a generat documentatia PUZ.
- in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamentele, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu maxim doua nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- terasele vizibile de pe inaltimele inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 70% din suprafata;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD. Aceasta prevedere nu se aplica pentru investitia ce a generat PUZ ul

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank - Sucursala Gara de Nord



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C133651
ISO 9001

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **1.80** m si un soclu opac de minim **0.30** m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp AC / mp teren * 100$) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

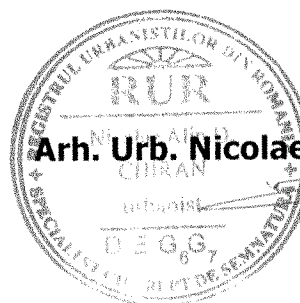
- **POT_{maxim} = 25%**

Pentru parcela ce a generat puz - POT maxim conform Plansei U07 - Reglementari Urbanistice , parte componenta a prezentului PUZ

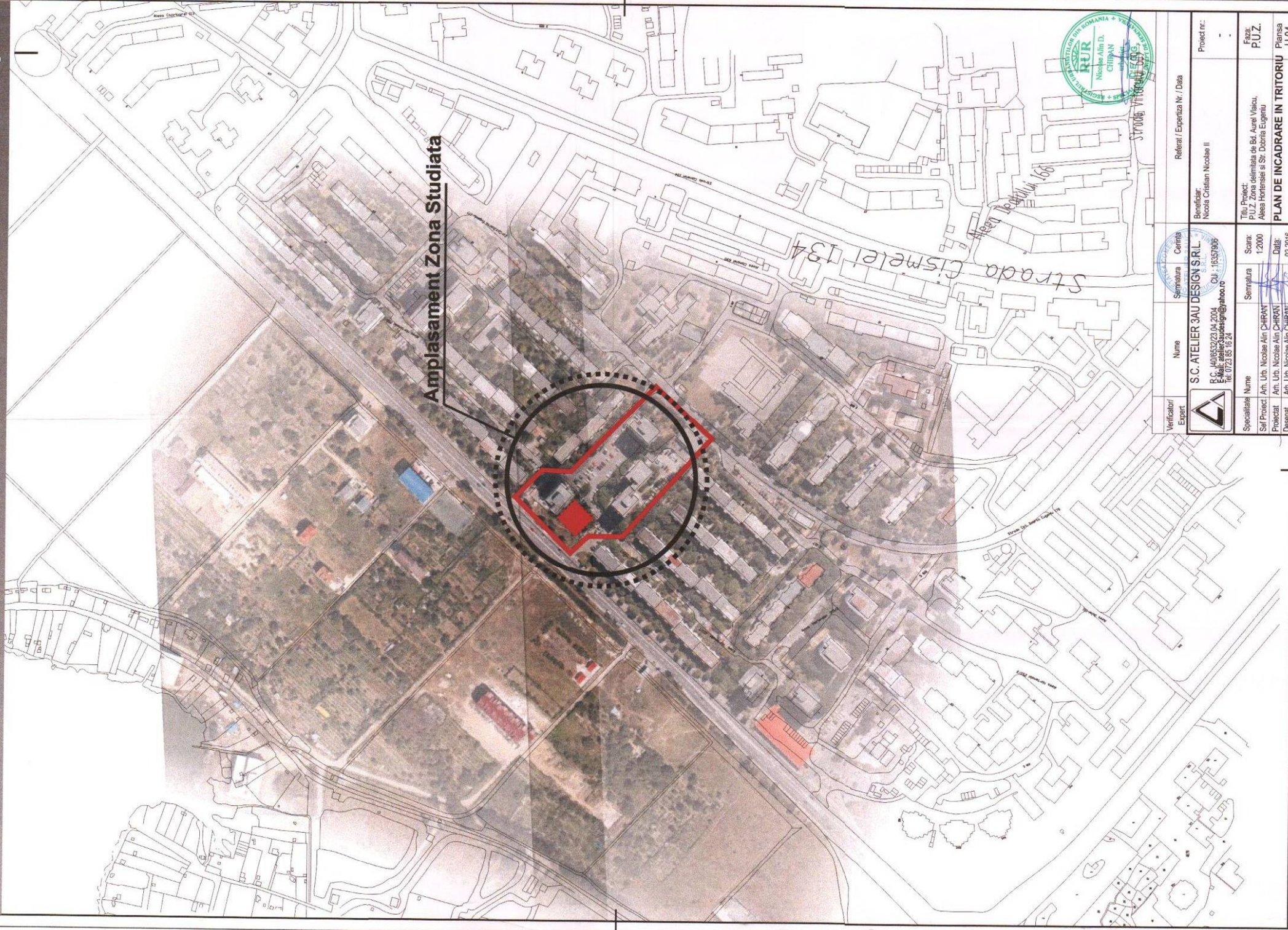
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- **CUT_{maxim} = 3.0**

Pentru parcela ce a generat puz - CUT maxim conform Plansei U07 - Reglementari Urbanistice , parte componenta a prezentului PUZ



**INTOCMIT,
Sef Proiect,
Arh. Urb. Nicolae Alin CHIRAN**



Amplasament Zona Studiata

Strada Cismelei 134

Verificator / Expert	Signature	Centra	Referat / Expiranta Nr. / Data
	S.C. ATELIER 3AU DESIGN S.R.L.		Beneficiar: Nicola Cristian Nicolae II
Specialitate	Proiectant	Desenat	Titlu Proiect:
Arh. Urb. Nicolae Alin CHIRBAN	Arh. Urb. Nicolae Alin CHIRBAN	Arh. Urb. Nicolae Alin CHIRBAN	P.U.Z. Zona delimitata de Bd. Aurel Vlaicu, Aleea Hortensiei si Str. Dobrila Eugeniu
			Faza:
			P.U.Z.
			Planşa
			U 04



Plan Urbanistic Zonal - Zona delimitata de Bulevardul Aurel Vlaicu, Aleea Hortensiei si Strada Dobrila Eugeniu

Bilant Teritorial - Zona ZRL5

	EXISTENT		PROBUS	
	MP	MP	%	%
Suprafata Constructa	1464	1764	12,73	15,34
Suprafata Constructa Desfasurata	13382	14834		
S Spatii Verzi	3083	3181	26,82	27,67
S Circulatie Carosabila	4847	4908	42,16	42,89
S Circulatie Piononala	1618	1643	14,07	14,29
S Teren Neamenajat	484	0	4,21	0
TOTAL - Suprafata PUZ	11496	11496	100	100

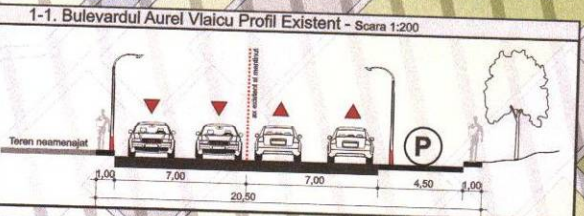
	Existent	Propus	Reglementat
POT	12,73%	15,34%	25%
CUT	1,2	1,3	3,0

Teren Neamenajat

Bilant Teritorial - Teren Privat (484mp)

ZONA	EXISTENT		PROBUS	
	MP	MP	%	%
Suprafata Constructa	0	300	0	61,98
Suprafata Constructa Desfasurata	0	1452		
S Neamenajata/Amenajata - Verde	484	98	100	20,25
S Circulatie Carosabila	0	86	0	17,77
TOTAL - Suprafata PUZ	484	484	100	100

	EXISTENT	PROBUS
POT		62%
CUT		3



POT maxim = 30%
CUT maxim = 1.5

POT maxim = 25%
CUT maxim = 3.0

ZRL4
POT maxim = 30%
CUT maxim = 1.5

- LIMITE**
- Limita P.U.Z.
 - Limita Unitati Teritoriale de Referinta
 - Limita teren ce a generat PUZ
- CIRCULATII**
- Circulatie carosabila
 - Circulatie piononala
 - Accese carosabile
 - Accese piononale
 - Spatii verzi
 - Platforme inierbate
- FUNCTIUNI**
- Locuinte colective P+4
 - Locuinte colective P+10
 - Servicii
- REGLEMENTARI**
- Edificabil propus
 - Aliniere obligatorie
 - Retrageri obligatorii
 - S lot = 484mp
 - S construita = 300mp
 - Stotala construita = 1452mp

Calculul analitic al suprafetii

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali D(L+1)
	X [m] Y [m]	
1	307605.014 789489.645	27.186
2	307585.056 789471.196	117.082
3	307665.579 789386.191	15.438
4	307676.722 789396.876	28.028
5	307694.862 789378.210	13.006
6	307706.991 789372.386	3.470
7	307709.391 789370.481	11.886
8	307719.325 789363.955	63.601
9	307765.613 789407.573	27.265
10	307742.622 789422.229	20.149
11	307728.598 789436.697	5.336
12	307723.906 789439.239	15.959
13	307708.170 789441.897	105.117
14	307635.324 789517.680	41.287

S = 11496 mp

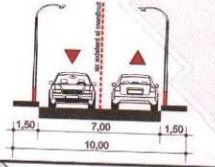
Data: 13.06.2017

ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERANT REZIDENTIALE

ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERANT REZIDENTIALE

CERTIFICAT DE URBANISM: 1305/13.04.2016

2-2. Artera Categoria III - Scara 1:200



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
	S.C. ATELIER 3AU DESIGN S.R.L.			
	B.C. 440/6532/23.04.2004 E-Mail: atelier3audeSIGN@yahoo.ro Tel: 0723 85 16 24	CUI: 16357906		
Beneficiar:	Nicola Cristian Nicolae II			Proiect nr.:
				-
Specialitate	Nume	Semnatura	Scara	Titlu Proiect:
Sel Proiect	Arh. Urb. Nicolae Alin CHIRAN		1:500	PUZ. Zona delimitata de Bd. Aurel Vlaicu, Aleea Hortensiei si Str. Dobrila Eugeniu
Proiectat	Arh. Urb. Nicolae Alin CHIRAN			
Desenat	Arh. Urb. Nicolae Alin CHIRAN		02.2016	
REGLEMENTARI URBANISTICE				Faza: PUZ.
				Plansa U 07