

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINTE

**TARLA 18, PARCELA 256, NR. CAD. 45366,45510, 45563,45703,
(ADIACENT STR. LIVEZILOR)
MUNICIPIUL TULCEA, JUDETUL TULCEA**

Beneficiari :

**TALASMAN NICUSOR, VISAN VIOREL, INTE AURELIA-
VIORICA, MIRICA PAUL - DANIEL**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

Prin definitie, Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementari specifice pentru o zona dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din mai multe parcele, acoperind toate functiunile: locuire, servicii, productie, circulatie, spatii verzi, institutiile publice, unitati agricole, etc..

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare prin care se detaliaza sub forma unor norme tehnice si juridice modul de realizare a constructiei si prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe intregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism are o dubla utilitate:

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, in domeniul urbanismului, in acord cu principiile de dezvoltare durabila (configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiei si amenajarilor aferente), precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului);

- precizeaza caracterul definitiv al zonei (in acord cu prevederile Planului de Urbanism General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

2. Baza legala a elaborarii:

- I. Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea si Regulamentul de Urbanism aferent acestuia;
- II. Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, modificata si actualizata ;
- III. H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism cu completarile ulterioare si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- IV. HCL nr. 201/2017 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza unitatii administrativ-teritoriale municipiul Tulcea

3.Domeniul de aplicare:

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este elaborat pentru determina conditiile optime pentru a amplasa si construi patru locuinte individuale pentru rezolvarea problemelor urbanistice, functionale, tehnice si estetice a zonei in vederea amplasarii acestor obiective. Se analizeaza conditiile de modificare a prevederilor prevazute prin PUG in contextul evolutiei dezvoltarii urbanistice a acestei zone.

Prin acest studiu PUZ se propune modificarea functiunii zonei din zona mixta : P, IS 1 si LM u2 in zona integrala LMu2 cu respectarea benzii de protectie prevazuta la strada Livezilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 29/27.05.1996, HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/2011, zona studiata se incadreaza in UTR 32, zona P – zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism , partial zona zona IS1 – zona de institututii si servicii publice de interes general, CC – zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente,Ccr– subzona pentru calle de comunicatie rutiera si constructiile aferente si partial LM subzona u2 – zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la

10,00 m) cu cladiri de tip urban – predominant rezidentiala.

Prezenta documentatie determina avantajele dezvoltarii coerente, atat din punct de vedere tehnic, cat si al calitatii arhitecturale a zonei studiate.

Autorizarea executarii constructiei, care prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Se vor lua toate masurile de protectie a mediului conform legislatiei in vigoare.

Terenul afectat de lucrările de executie va fi readus la starea initiala prin lucrari de inierbare si plantare.

In conformitate cu prevederile legale in vigoare daca, pe parcursul desfasurarii lucrarilor de executie vor rezulta descoperiri arheologice intamplatoare, beneficiarul si constructorul au urmatoarele obligatii: sa intrerupa executia lucrarilor si sa anunte imediat DJCPN Tulcea si emitentul autorizatiei de construire.

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural, prin interzicerea amenajarilor poluante.

CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI GENERATOARE DE RISURI TEHNOLOGICE SAU POLUANTE nu se vor amplasa in aceste zone.

Se interzic producerea, depozitarea, experimentarea, detinerea substantelor toxice sau explozive in aceste zone.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Pentru orice constructii se va realiza Studiu Geotehnic pe parcela respectiva si la momentul respectiv, concluziile acestuia stand la baza solutiei constructive de fundare.

Nu se vor realiza fundatii la adancimi mai mici decat cea de inghet.

Apele pluviale de pe parcele vor fi dirijate prin sistematizare vertical aspre spatiile verzi. Se interzice deversarea acestora in bazinele vidanjabile.

Constructiile sau interventiile la constructiile existente se fac in baza unui proiect avizat sau in baza unei expertize tehnice, facute de un expert tehnic atestat. Proiectul va fi verificat si insusit de expert.

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 si ale Normativului P100/1992.

Asigurarea echipării tehnico – edilitare se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilităților dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți în P.U.Z. (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.).

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 actualizat si Ordinul Ministrului Sanatatii privind normele de igiena nr. 119/2014 cu completarile ulterioare In functie de specificul functional se va asigura orientarea corecta a incaperilor, pentru asigurarea insoririi, iluminatului natural si a confortului psihologic.

Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor.

Amplasarea constructiilor se va face cu asigurarea conditiilor de respectare a duratei minime zilnice de insorire de 1 ora si 1 ora si ½ potrivit Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

Se va asigura insorirea pe durata a minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru locuinte, si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile-Sud.

6.2. Amplasarea fata de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se intlege limita dintre domeniul privat si domeniu public.

Conform prezentului Regulament de urbanism, cladirile de pe terenurile adiacente strazii Livezilor se pot amplasa la distanta de 5,00 m fata de aliniament deoarece in reglementarile din PUG, strada Livezilor este bordata de o banda de protectie cu latimea de 5,00 m. In propunerea PUZ se va mentine aceasta banda verde de protectie prin propunerea unui regim de aliniere la 5,00 m fata de limita de proprietate la strada Livezilor, zona care va fi destinata plantarii de vegetatie de talie mijlocie si mare.

Amplasarea constructiei propuse fata de aliniament se va face conform plansei de Reglementari Urbanistice.

6.3. Amplasarea in interiorul parcelei - Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelei

Se vor respecta prevederile Codului Civil (0,6 m intre peretele fara goluri si limita de proprietate, minim 1,90m intre peretele cu goluri si limita de proprietate).

Pentru fiecare lot se vor respecta urmatoarele distante fata de limitele de proprietate :

LOT 1 : Proprietar MIRICA PAUL – DANIEL, nr. Cad. 45703:

Pr. nr. :6721 / 2020

4

P.U.Z. : CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar: TALASMAN NICUSOR, VISAN VIOREL, INTE AURELIA-VIORICA, MIRICA PAUL - DANIEL

Faza: P.U.Z. – REGULAMENT DE URBANISM

- 2,00 m retragere fata de limita nordica;
- 2,00 m retragere fata de limita sudica;
- 5,00 m retragere fata de limita estica;
- 3,00 m retragere fata de limita vestica;

LOT 2 : Proprietar TALASMAN NICUSOR , nr. Cad. 45366:

- 2,00 m retragere fata de limita nordica;
- 2,00 m retragere fata de limita sudica;
- 5,00 m retragere fata de limita estica;
- 3,00 m retragere fata de limita vestica;

LOT 3 : Proprietar VISAN VIOREL , nr. Cad. 45510:

- 2,00 m retragere fata de limita nordica;
- 2,00 m retragere fata de limita sudica;
- 3,00 m retragere fata de limita estica;
- 2,00 m retragere fata de limita vestica;

LOT 4 : Proprietar INTE AURELIA - VIORICA , nr. Cad. 45510:

- 2,00 m retragere fata de limita nordica;
- 2,00 m retragere fata de limita sudica;
- 3,00 m retragere fata de limita estica;
- 2,00 m retragere fata de limita vestica;

Amplasarea constructiilor propuse in interiorul parcelei se va face conform plansei de Reglementari Urbanistice.

6.4. Amplasarea constructiilor unele de altele

Distanta intre cladirile de pe aceeasi parcela va permite insorirea corecta si interventia in caz de incendii si seisme.

Se vor respecta distantele minime de insorire asa cum sunt prevazute in Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119 / 2014 cu completarile ulterioare, art. 3 (2), conform caruia in cazul in care proiectul de amplasare al cladirilor evidentaiza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte , se va intocmi studiu de insorire care sa confirme ca se va asigura insorirea pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a incapertilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate .

6.5. Lucrari de utilitate publica

Nu se pot executa constructii pe terenuri rezervate pentru lucrari de utilitate publica (strazi, paraje, lucrari de arta aferente cailor de circulatie, spatii verzi, diguri, zone de

protectie a lor, alte lucrari de uz public). Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de investitii aprobate conform prevederilor legale.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (art.25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel, se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din P.U.Z.

Se vor asigura accese auto si pietonale necesare pentru a permite accesibilitatea pe amplasamentele imobilelor de locuinte individuale propuse..

Accesul la zona studiata se va face din drumul public adjacent laturii estice a amplasamentului studiat, strada Livezilor, care este in legatura cu strada Isaccei,aflata la o distanta de aproximativ 335 m.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform art. 27 – R.G.U. – aliniat 1.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare, se vor realiza conform art. 28 - R.G.U.

În momentul efectuarii lucrarilor de sapatura se va solicita după caz prezenta personalului tehnic al administratorilor de retele.

Revine în sarcina beneficiarului – conform prevederilor art.13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 – obligația efectuării, în total, a lucrarilor de infrastructura și de echipare tehnico-edilitara în perimetrul studiat, în baza unor contracte prealabile cu autoritățile locale.

Se va dezvolta echiparea edilitara în zona prin extinderea rețelelor existente în zona și care vor realiza conform avizelor furnizate de detinatorii de retele .

În zona există posibilități de racord de apă , canalizare , rețea electrică de distribuție, gaz din strada Livezilor iar din Aleea Livezilor I posibilități de racord de apă și gaz .

Pentru cele două terenuri adiacente Aleii Livezilor I se propune o platformă pe care se va poziționa Bazinul vidanjabil pentru evacuarea apelor menajere

Racordul electric se va realiza din strada Livezilor.

Pentru racordul la rețeaua de gaz s-au prevăzut puncte de racord pe fiecare teren conform plansei de Reglementari edilitare. Se interzice bransarea construcțiilor cu o conductă de alimentare cu gaz aeriană care să fie la o înălțime mai mare de 1,00 m.

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

REGIM DE INALTIME

La stabilirea inaltilor constructiilor se va avea in vedere respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi cladirilor (conform Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei,etc) pentru nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.

Se propune un regim de inaltime maxim P+2.

Inaltimea maxima la cornisa a constructiilor nu va depasi 10,00 m.

Se vor respecta distantele constructiilor fata aliniament si fata de limitele laterale si posterioare prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice.

Acolo unde Codul civil sau alte prevederi legale impun acordul vecinilor, el va fi solicitat.

ASPECTUL EXTERIOR

Aspectul exterior nu trebuie sa contravina functiunii si nu trebuie sa deprecieze aspectul general al zonei.

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

Materialele de constructie vor fi de preferinta durabile.

Arhitectura cladirii propuse spre construire va fi de factura moderna.

Sunt interzise structuri de acoperis complicate cu streasini suprapuse.

Nu se admit pante ale acoperisurilor catre limitele de proprietate daca distantele pana la acestea sunt mai mici de 3.00m.

Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei (vezi art. 32 – R.G.U.).

Prescripțiiile vor urmări armonizarea constructiilor noi cu cele învecinate (finisaje, vitrări plin-gol, registre, regim de înălțime, detaliu de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.), îmbunătățirea aspectului compozitional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare.

ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

Funcțiunile propuse pentru aceasta zona conform PUG sunt : zona P – zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism si partial zona IS 1, partial CC r2 si partial LM subzona u2.

Desi initial prevazuta ca o zona in principal de agrement, spatii verzi , parcuri, complexe sportive etc si locuire cu regim mic de inaltime, din punct de vedere urbanistic si functional zona s-a dezvoltat in special din punct de vedere al constructiilor rezidentiale datorita avantajelor specifice zonei.

Prin acest studiu PUZ se propune modificarea functiunii zonei din zona mixta : P, IS 1 si LM u2 in zona integrala LMu2 cu respectarea benzii de protectie prevazuta la strada Livezilor.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T. = SC/ST x 100).

ST = suprafata parcelei inscrisa in Cartea funciara + suprafata terenului propus spre concesionare.

SC = aria secțiunii orizontale a cladirii, la cota ± 0,00 a parterului, pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezidurile cu aria mai mica de 0,4 mp, nisene cu aria mai mica de 0,4 mp. trepte exteroare si terasele neacoperite.

P.O.T. propus max 35,00%.

Coefficientul de ocupare a terenului (C.U.T.) ESTE DE MAXIM 1

Modificările de la aceste impuneri nu se pot analiza decat prin alt P.U.Z., supus avizarii si aprobarii legale.

EDIFICABILUL

Se va respecta cu strictele edificabilul propus in plansa de Reglementari Urbanistice.

Pentru constructia propusa se vor pastra distante fata de limitele de proprietate prevazute in art. 6.3.din prezentul RLU .

10. Reguli cu privire la amplasarea de paraje, spatii verzi si imprejurimi

Paraje

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.

Suprafetele parajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HCL nr. 201/2017. Astfel, pentru constructiile de locuinte colective, se va asigura minim un loc de parcare pe o unitate locativa, iar pentru constructiile comerciale (spatii comerciale/ prestari servicii) se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 35 mp suprafata utila a spatiului de prestari servicii/ vanzare. Pentru acest caz in care constructiile inglobeaza spatii

cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în HCL nr. 201/2017.

Spatii verzi si plantate

Autorizația de construire va contine obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform H.G. 525/1996 republicată și a normelor în vigoare.

Se va respecta banda de protecție de protecție cu latimea de 5,00 m prevăzută în PUG ce bordează strada Livezilor.

În propunerea PUZ se va menține această bandă verde de protecție prin propunerea unui regim de aliniere la limita de proprietate la strada Livezilor de 5,00 m, zona care va fi destinată plantării de vegetație de talie mijlocie și mare.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuar de gardă, alei, platforme etc se înierbează și se plantează.

Procentul de spații verzi propus pe această zonă nu va fi mai mic de 25%.

Imprejmuiiri

Este permisă autorizarea unei imprejmuiiri transparente, semitransparente sau opace, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Aspectul imprejmuiirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Inalțimile imprejmuiirilor nu vor depăși înălțimea de 1,80 m.

Gestionarea deseuriilor

Colectarea și depozitarea deseuriilor menajere se va face în containere speciale, urmând să fie evacuate de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un depozit de gunoi autorizat.

Pentru depozitarea deseuriilor menajere s-a prevăzut pe fiecare teren o platformă cu accesibilitate directă din strada pentru amplasarea acestora.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale :

- **LM** - zona rezidentiala ;
LMu2 – subzona rezidentiala cu locuinte P, P+1 ,P+2 cu inaltime pana la 10 m ;
- **IS 1** - zona institutii publice si servicii de interes general ;
- **P** - zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism ;
- **CC** – zona pentru cai de comunicatie si circulatii aferente ;
Ccr– subzona pentru caile de comunicatie si constructii aferente ;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

LM u2– zona rezidentiala ;

Functiunea dominanta : zona rezidentiala ;

Functiuni complementare : nu e cazul;

Compusa din : P+2;

Prin acest studiu PUZ se propune modificarea functiunii zonelor din zona mixta : P, IS 1 si LM u2 in zona integrala LMu2 cu respectarea benzii de protectie prevazuta la strada Livezilor.

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

Zona cuprinde un singur U.T.R.

Prescripțiile specifice de construibilitate la nivelul zonelor funcționale sunt conforme cu capitolul 4 din prezentul Regulament.

Pr. nr. :6721 / 2020

P.U.Z. : CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar: TALASMAN NICUSOR, VISAN VIOREL, INTE AUREL, MIRICA PAUL - DANIEL

Faza: P.U.Z. – REGULAMENT DE URBANISM

