

PLAN URBANISTIC ZONAL

- EXTINDERE PE ORIZONTALA SI VERTICALA LOCUINTA PARER-

REGULAMENT DE URBANISM

I.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

PROIECT:

- INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE PE ORIZONTALA SI VERTICALA LOCUINTA PARTER

BENEFICIARI: BLEOJU AUREL SI BLEOJU ANETA

ELABORATOR: **S.C. ELITE PROIECT S.R.L.**
ARH. CRUDU GHEORGHE

AMPLASAMENT: **Com.23 August, Strada Cezar Baltag, nr.4,**
Nr. cadastral 103947, jud.Constanta

DATA ELABORARII: **SEPTEMBRIE 2021**

Beneficiarul a solicitat elaborarea unei documentații în fază **Plan Urbanistic Zonal** necesar extinderii pe orizontala si verticala a locuintei parter existenta.

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă o piesa de baza în aplicarea PUZ, el întărind si detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Prezentul regulament a fost elaborat în baza:

- > Legea nr. 50/1991, republicata, completata si modificata cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor si unele masuri pentru realizarea locuințelor".
- > Ghid elaborare PUZ 010/2000.
- > Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996

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

5.1. Pe teritoriul studiat, în conformitate cu studiul geotehnic efectuat si anexat documentatiei, terenul este "bun de fundare".

Articolul 10 – Expunerea la riscuri naturale

(1). Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2). În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi întocmite numai pe baza studiului geotehnic bazat pe foraje geotehnice, cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și protecția la foc.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale rețelelor magistrale de gaze, apă, produse petoliere, etc. se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 11** din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

(1). Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2). În sensul prezentului regulament, prin natura investitiei propuse, riscurile tehnologice sunt minime.

(3). Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Zonele de protecție/siguranță impusa pentru rețelele aflate in zona sunt urmatoarele :

5.3. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice se va face cu respectarea prevederilor **art. 12** din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 12 – Autorizarea executării construcțiilor

(1). Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu.

Sunt permise *construcțiile care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.*

Sunt interzise *construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă.*

5.4. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor **art. 13** din RGU

Articolul 13 – Lucrări de utilitate publică

(1). Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2). Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică sunt: lucrări pentru intervenții sau executarea de rețele edilitare, drumuri strazi trotuare, alei pietonale, parcaje publice sau construcții aferente acestora sub sau supraterane

Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică se instituie *interdicție temporară de construire, până la autorizarea obiectivului respectiv.*

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza avizelor eliberate de autoritățile administrației competente și a avizelor necesare, conform legii.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile R.G.U. și sunt în funcție de specificul atât al construcțiilor cât și de cel al amplasamentelor.

6.1. Amplasarea față de drumurile publice

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutieră în conformitate cu prevederile Legii nr. 36/1996, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în **art. 14** din Regulamentul General de Urbanism:

Articolul 14 – Amplasarea față de drumuri publice

(1). În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
- **conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen, sunt interzise**

(2). În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

6.2. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea corpurilor pe terenul destinat, se va face în conformitate cu **art. 15** din Regulamentul General de Urbanism :

Articolul 15 – Amplasarea în interiorul parcelei (pentru construcțiile noi)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil (1.90m dacă sunt ferestre și 0.6m dacă nu sunt ferestre) și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- 4 m în cazul în care o clădire se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite.
- 6 m în cazul în care o clădire se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină.
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu $H / 2$, dar nu mai puțin de 4 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6 m.
- 6m retragere de la limita proprietății, sau alinierea construcției noi cu construcțiile vecine (stanga, dreapta) cu retragerea de la limita proprietății cea mai mare.

Sunt interzise cuplările de calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă. Se interzice construirea de clădiri cu funcțiune productivă poluantă, mai ales în zona centrală sau perimetrală a acestora. Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELA. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele între clădirile nealaturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism. Distanțele minime acceptate sînt egale cu jumătate din înălțime la cornișa a clădirii celei mai înalte ($H / 2$) dar nu mai puțin de 3 m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi de $H / 2$ dar nu mai puțin de 4 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Articolul 16 – Accese carosabile

(1). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației

construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2). În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3). Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul la amplasamentul studiat se va face din drumul comunal existent, care face legătura cu trama drumurilor din zona.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Articolul 17 – Accese pietonale

Se vor respecta **art. 17** din Regulamentul General de Urbanism, și prevederile din **Codul civil**.

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

(2). În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată, grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă există rețele tehnico-edilitare (rețea electrica).

Se vor respecta prevederile **art.18** din Regulamentul General de Urbanism:

Articolul 18 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente .

(2). De la dispozițiile alin. (1) se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

-realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului in varianta absentei unei rețea edilitare;

-beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3). Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice componente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

La execuția lucrărilor propuse se vor respecta următoarele regelementări:

Alimentare cu apă si Canalizare

Nu apare necesitatea infrastructurii de distributie a apei si de colectare a unor ape uzate. Acestea nu rezulta in urma implementarii PUZ-ului.

Energie electrică

Construcția se va racorda la rețeaua electrică existentă. Se va respecta soluția propusă de ELECTRICA.

Articolul 19 – Realizarea de rețele edilitare

(1). Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale.

(2). Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Se vor respecta prevederile **art. 19** din Regulamentul General de Urbanism.

-rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;

-contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;

-indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

-cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat;

-pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul vor obține avizele administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate - în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar.

-se poate autoriza construirea dacă beneficiarul execută pe propria cheltuială extinderea sau mărire capacitații rețelelor.

Tipul de proprietate asupra rețelelor tehnico-edilitare se va stabili în concordanță cu prevederile **art. 20** din Regulamentul General de Urbanism:

Articolul 20 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1). Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2). Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3). Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului;

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică drumuri și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei;

Lucrările de branșare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

Lucrările de extindere se fac conform **art. 13** și, după realizare, trec în proprietate publică și se administrează conform legii.

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

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradala determina caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil. Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

Regimul de înălțime al construcțiilor:

Construcția existentă pe teren are regimul de înălțime de Parter.

Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime Parter (C2), respectiv P+1E (C3).

Regimul maxim va fi de P+2E. Înălțimea maximă a construcțiilor la cornișă va fi 9 m.

Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază cu aspectul general al zonei.

Prescripțiile vor urmări:

Armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne.

Racordarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 21 din R.G.U. – Parcaje

(1). Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2). Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale Consiliilor Județene sau de către primari, conform legii.

(3). Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Nu se va autoriza construirea acelor obiective care prin specific necesită parcaje care nu se pot asigura în perimetrul parcelei / proprietății respective.

Locuri de parcare în contur proprietate = 1 loc

Articolul 22 din R.G.U.– Spații verzi și plantate

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate de minim 50% în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform Hotararii de Consiliu Judetean Constanta nr.152/ 22.05.2013.

Articolul 23 din R.G.U. – Împrejmuiri

(1). În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- In cazul clădirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 60 cm iar cea superioara de 1,80 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 - 2,60 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor.
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare, etc.)
- Pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina la o înălțime de 0,6 m spre circulația publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu înălțime de 2,20 - 2,60 m pentru asigurare împotriva intruziunilor. Se recomanda ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobărilor legale.
- Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafața de 377 mp.
- Deoarece pe terenul studiat se propun funcțiuni complementare, si ținând cont de omogenitatea terenului si de suprafața redusa, aceasta va fi tratata ca o singura Unitate Teritoriala de Referința.
- Reglementările zonei se pot studia si în planșa aferenta Regulamentului Urbanistic.
- Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ART 1 - UTILIZĂRI ADMISE

1.1 In zona PUZ - ului se permit următoarele funcțiuni:

- locuinte individuale;
- locuinte de vacanta;
- pensiuni;
- spatii prestari servicii;
- mobilier urban specific;
- alei carosabile si pietonale, parcaje auto;
- utilitati/servicii pentru funcțiunile sus menționate.

ART 2 - INTERDICȚII DE UTILIZARE

- Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor prezentate la articolele precedente.
- Se interzice cu desăvârșire amplasarea de funcțiuni poluante.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 3 - CARACTERISTICI TERENULUI (SUPRAFAȚA, FORMA, DIMENSIUNI)

Terenul este accesibil din Strada Cezar Baltag - dintre care se va realiza si accesul in incinta.

Suprafața terenului studiat, aflat in proprietatea lui Bleoju Aurel si Bleoju Aneta, este de 377 mp având forma dreptunghiulara.

Pe terenul studiat se afla construit un imobil Parter. Din suprafata totala a incintei - de 377 mp - conform actelor- este ocupata de constructie suprafata de 86.00 mp, adica 22.81 %. Restul terenului este ocupat de amenajari exterioare si alei de acces.

Se doreste extinderea pe orizontala si verticala a locuintei parter existente, astfel suprafata ocupata de constructie va fi de 193.40 mp, adica 51.30%. Restul terenului va fi ocupat de trotuare si alei de acces 91.19 mp, 24.19% si spatii verzi 92.41 mp, 24.51%.

ART 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIERE

4.1 Regimul de aliniere al construcțiilor propuse (Parter, P+1E) este reprezentat în planșa de reglementari :

- **Se pastreaza aliniamentul existent pe teren pentru constructiile propuse (C2,C3 si C5) fata de Aleea de acces, pe latura de Sud (cu exceptia scarilor de acces).**
- **Pentru constructiile noi se va realiza un aliniament principal de 4 metri fata de limita proprietatii sau se va alinia fata de constructiile existente, cele mai apropiate.**

4.2 Fata de aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ, clădirea poate avea "ieșinduri" (console, bowindow-uri, etc.) și retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite.

ART 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

5.1. Pentru Extinderea propusa (Corp C2) distantele pana la limitele parcelei vor fi:

-Nord:2.30 m

-Sud:3.55 m

-Est:4.15 m

-Vest:18.80

5.2. Pentru Extinderea propusa (Corp C3) distantele pana la limitele parcelei vor fi:

-Nord:0.00 m

-Sud:14.87 m

-Est:4.15 m

-Vest:14.52 m

5.3. Pentru Extinderea propusa (Corp C5) distantele pana la limitele parcelei vor fi:

-Nord:2.30 m

-Sud:3.65 m

-Est:15.81 m

-Vest:2.20 m

5.4. Pentru Constructia C3, distanta fata de limita de Nord va fi micșorata de la 0.60m la 0.00m prin acord notarial al vecinului Salceanu Constantin.

In toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție fata de incendiu și alte norme tehnice specifice.

ART 6 - CIRCULAȚII SI ACCESE

6.1 Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul drumurilor existente.

6.2 Se va solicita de către administrația locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construcție planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu-se în mod special :

- asigurării unor înălțimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;
- asigurării pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc.);
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate; realizarea în mod judicios a platformelor carosabile și a parcajelor auto pe lot.

Accesul la construcții se va realiza din Strada Cezar Baltag.

ART 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

7.1. Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelei (1 loc).

7.2. Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

ART 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Înălțimea clădirii va fi cea prevăzută prin planul de Regulament:

Regimul de înălțime al construcției existente (C1), (C4) Parter.

Regimul de înălțime al extinderii propuse (C2) și (C3) Parter.

Regimul de înălțime al extinderii propuse (C5) P+1E.

Regimul de înălțime maxim P+2E.

Înălțimea maximă la cornișă = 9.0 m.

ART 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

9.1 Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

9.2 Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

9.3 Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor .

ART 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

10.1 Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor cauta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.

10.2 Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale sau de termoficare aeriene.

10.3 Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nise .

10.4 Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

10.5 Nefiind încă posibilă racordarea la o rețea de canalizare (pana la extinderea rețelelor centralizate), ca soluție provizorie poate fi admisă deversarea apelor uzate către o fosa septica vindajabilă.

10.6 Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

10.7 Se va asigura epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulații, parcaje.

ART 11 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

11.1 Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.

11.2 Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia.

11.3 Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- Restul suprafețelor se vor înerva cu gazon și diferite specii de flori:
- Tagetes sp./Craite
- Petunia grandiflora+ Petunia Hybrida/Petunii
- Dahlia chinensis/ Dalie
- Trandafiri arbuști și cataratori

ART 12 – ÎMPREJMUIRI

12.1 Împrejmirile spre stradă vor fi transparente la maxim 2.2 m din care un soclu de 0,5 m.

12.2 Împrejmirile vor fi dublate de gard viu.

12.3 Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate sau tabla stralucitoare.

12.4 Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 40 % din suprafața de aliniament și clădiri

12.5 Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART 13 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

13.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim 53% pentru construcțiile noi.

ART 14 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

14.1 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 2.0 în cazul construcțiilor noi.

14.2 Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu

depășirea CUT-ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice ce se vor aviza în Consiliul Local 23 August și Consiliul Local Constanta.

ART 15 - MODIFICĂRI ALE PUZ

15.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare și a sa în Consiliul Consiliul Local 23 August și Consiliul Local Constanta, și cu acordul proiectantului initial.

SECȚIUNEA IV

ART 17 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA PUZ - ULUI.

17.1 Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

Prezentul regulament va fi operabil după aprobarea **Planului Urbanistic Zonal** printr-o Hotărâre a Consiliului Local al Comunei 23 August și obținerea avizelor și acordurilor legale, stipulate în Certificatul de Urbanism nr 60/27.02.2020

Intocmit,
Arh. CRUDU GHEORGHE

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ,

