

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA COMERCIALA**
Oras ISACCEA, strada 1 Decembrie, nr. 58, T54, A 1955, Np-1955/2, Cc 1955/3, Cc 1955/3/1, Cc 1955/4, Cc 1955/4/1, NC 31777; CF31777

U.T.R. nr. 1-CENTRU

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de baza în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat aparținând UTR nr.1-CENTRU.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ explicitează și detaliază prevederile cu caracter dereglementare din PUG și RLU – documentații aprobate, pentru teritoriul care se studiază.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cuprevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare, pe care a urmat-o documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborării prezentului RLU aferent PUZ stau :

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism,**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
CONSTRUIRE SI ECHIPARE CENTRU MULTIFUNCTIONAL PENTRU
SERVICII SOCIALE, EDUCATIONALE, CULTURALE SI RECREATIVE
Oras ISACCEA, strada 1 Decembrie, nr. 58, T54, A 1955, Np-1955/2, Cc 1955/3, Cc
1955/3/1, Cc 1955/4, Cc 1955/4/1, NC 31777; CF31777**

U.T.R. nr. 1-CENTRU

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de baza în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat aparținând UTR nr.1-CENTRU.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare din PUG și RLU – documentații aprobate, pentru teritoriul care se studiază.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare, pe care a urmat-o documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborării prezentului RLU aferent PUZ stau :

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism,**

indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură)

● **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal,**

indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)

2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului și care au fost luate în considerație :

- PUG și RLU ale orasului Isaccea
- Documentația topografică
- Avize și acorduri de la deținătorii de utilități din zonă
- Tema de proiectare cuprinzând funcțiunile dorite de proprietarul terenului

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată.

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de **3053,0 mp** studiată unitar și este situată în UTR nr. 1-CENTRU .

● UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune dominantă și / sau omogenitate funcțională, fiind determinat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate).

● Zona funcțională este acea zonă având limitele determinate prin documentații de urbanism care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestuia.

După aprobarea PUZ, prezentul Regulament de Urbanism va completa PUG și RLU existente a orasului.

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și care se vor aplica în cadrul fiecărei zone și subzone funcționale.

PARTEA a II-a – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL UTR

Vecinii terenului sunt :

- la N : proprietate publica a orasului-strada Cuza Voda;
- la E :proprietate publica a orasului-teren liber si drumul national 22;
- la S : proprietate publica –canal colector si proprietate privata concesionata;
- la V : proprietate privata a orasului-parcul TEI;

- Terenul in suprafata de 3053,0 mp este situat în intravilanul orasului Isaccea, NC 31777 si este proprietatea privata a orasului Isaccea in conformitate cu prevederile HCL nr.58/2009.
- Suprafata de teren aflata in studiu este situata in partea centrala a intravilanului orasului asa cum a fost stabilit prin Planul Urbanistic General si RLU aferent aprobat. si aprobat prin HCL 50/2002.

Reglementările urbanistice stabilite la nivelul general al localității sunt aplicabile și pentru zona ce face obiectul prezentei documentații.

PARTEA a III – a – ZONIFICAREA TERITORIULUI

1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

4.1. Asigurarea compatibilității funcționale în cadrul propunerilor de organizare a zonelor studiate în PUZ s-a realizat cu respectarea art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale.

4.2. Zonele funcționale corespunzătoare teritoriului studiat în PUZ sunt puse în evidență în planșa Reglementări Urbanistice.

4.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

4.4. Fiecare zonă funcțională, formată din una sau mai multe subzone este reprezentată grafic printr-o culoare diferită, în conformitate cu Metodologia de elaborare PUG – Ordinul MLPAT nr.13/N/martie 1999

4.5. Teritoriul studiat în PUZ are următoarele zone și subzone funcționale, care au primit simbolurile menționate în RLU aferent PUG aprobat al comunei, respectiv :

- o **ISc** : zona institutii publice si servicii pentru comert-din care:

2 subzone:-subzona servicii pentru comert

-constructii pentru comert

-acces carosabil si parcaje

- spatii verzi si pietonale

-subzona dotari edilitare

-constructii edilitare

-spatii verzi si pietonale

PARTEA a IV – a – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în 3 capitole :

1. – Generalități
2. – Utilizarea funcțională
3. – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

- Art. 1. Tipurile de subzone funcționale
- Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei
- Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4. Utilizări permise
- Art. 5. Utilizări permise cu condiții
- Art. 7. Utilizări interzise

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

- Art. 8. Zone cu valoare peisagistică

3.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

- Art. 9. Expunerea la riscuri naturale
- Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice
- Art. 11. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 12. Orientarea față de punctele cardinale
- Art. 13. Amplasarea față de drumurile publice
- Art. 14. Amplasarea față de aliniament
- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. 16. Accese carosabile
- Art. 17. Accese pietonale
- Art. 18. Parcaje, garaje

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Art. 19. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

3.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- Art. 20. Parcelarea
- Art. 21. Înălțimea construcțiilor
- Art. 22. Aspectul exterior al construcțiilor
- Art. 23. Procentul de ocupare al terenului

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiți

- Art. 24. Spații verzi
- Art. 25. Împrejmuiți

ISc- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII pt.COMERT

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

2 subzone:-subzona servicii pentru comerț

- construcții pentru comerț
 - acces carosabil și parcaje
 - spații verzi și pietonale
- subzona dotări edilitare
- construcții edilitare
 - spații verzi și pietonale

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții și amenajări pentru centru comercial;

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

- se permite funcțiunea de dotări edilitare;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise

- centru comercial;
- dotări edilitare
- carosabil și parcaje
- spații verzi și pietonale

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- nu sunt

Art. 7. Utilizări interzise

- orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Art. 8. Zone cu valoare peisagistică

- Se vor respecta prevederile art. 8 din RGU, privind interzicerea autorizării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului.

3.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Art. 10. Expunerea la riscuri naturale

Nu s-au identificat- 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.

Art. 11. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situații- riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii,

radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Art. 12. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situații în sensul art. 12 din RGU

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 13. Orientarea față de punctele cardinale

- în anexa nr. 3 din RGU-nu sunt reglementari cu privire la aceasta funcțiune

-ferestrele se vor orienta astfel încat sa fie permisa lumina naturala în toate spatiile;

Art. 14. Amplasarea față de drumurile publice

- zona destinată dotării pentru comerț ca și pentru dotările edilitare, să aibă acces la drumul public;

Art. 15. Amplasarea față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 2,0m; amenajările exterioare (spatiile verzi amenajate și platforma de depozitare selectivă a deșeurilor) se pot amplasa pe aliniament;

- față de drumul național este impusă o distanță de protecție de 22,0 m din axul drumului;

Art. 16. Amplasarea în interiorul parcelei

- cu respectarea art. 24 din RGU

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei privind vederea și scurgerea apelor meteorice prevăzute în Codul Civil (Secțiunea III și IV)

- Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, respectiv minimum 3 m pe una din laturile clădirilor;

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 17. Accese carosabile

- accesul carosabil din strada Cuza voda; sunt necesare două accese carosabile: unul pentru clienți și unul pentru aprovizionare cu marfa.

Art. 18. Accese pietonale

- cu respectarea art. 26 din RGU

- Toate construcțiile și amenajările de orice fel vor fi prevăzute cu accese pentru pietoni, corespunzătoare caracteristicilor acestora.

Art. 19. Parcaje, garaje

- se vor prevedea parcaje în interiorul parcelei; în conformitate cu prevederile HG 525/1996-de aprobare a Regulamentului general de

urbanism, republicat, anexa 5-pc.5.3.1-se va prevedea 1 loc de parcare la 50,0 mp de spațiu comercial pentru construcții cu aria între 600-2000mp.

Au fost prevăzute 14,0 locuri de parcare.

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 20. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare care se vor executa în incintă

- se vor executa racordurile din rețelele existente în imediată apropiere;

- se va devia conducta de apă existentă în partea de sud a terenului;

3.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 21. Parcelarea

- cu respectarea art. 30 din RGU
- parcelele destinate acestor tipuri de activitate îndeplinesc condițiile de construibilitate (suprafață, front la stradă, adâncime)

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- se admite un regim maxim de înălțime de P;

Orice modificări aduse reglementărilor urbanistice stabilite prin prezentul PUZ, se vor soluționa în conformitate cu art. 32 din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

-
- cu respectarea art. 32 din RGU, PUG și RLU aprobat, referitor la utilizarea materialelor de construcții și a finisajelor admise privind : tencuieli, culoarea tâmplăriei exterioare;

Planimetrie, volumetrie :

- Disponerea volumelor construite va fi simplă. Volumul construit se va amplasa astfel incat sa fie vizibil de pe strada 1 Decembrie iar accesul in cladire sa fie pe fatada spre strada principala;

Raportul plin - gol trebuie sa fie net în favoarea plinului;

- Nu se va depăși raportul de 50% sticlă din suprafața unei fațade, evitându-se supratransparența
- La stabilirea golurilor pentru ferestre se va ține cont de direcția vânturilor dominante și de raportul public (stradă) – privat;

Materiale de construcție și finisaje

- Se interzic materialele care conțin azbest și materiale plastice

Acoperișurile :

- Se vor executa cu minimum 2 ape sau cu terasa;

Învelitori permise : panouri tip sandwich, tabla;

Tâmplăria specifica functiunii, este permis pvc, metal;

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului

- cu respectarea PUG și RLU aprobate, respectiv :

POT maxim : 30,0 %

CUT maxim : 0,30

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui.

Art. 25. Spații verzi

- Pentru construcțiile destinate funcțiunii vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Art. 26. Împrejmuiri

- cu respectarea art. 35 din RGU

- Împrejmuirile vor fi transparente spre aliniament și – cu înălțime de maximum 0,80 m;

- Materiale permise-lemn metal(interzis inoxul)

- împrejmuirile spre aliniament vor fi decorative, eventual dublate de gard viu, și cu înălțimea maximă de 0,80 m

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR NR. 1-CENTRU

Întocmit,

arh.urb. Mirela Dida

