

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI  
RACORDARE LA UTILITATI**

intravilanul localității Mihail Kogalniceanu, comuna Mihail Kogalniceanu, str. Mihai  
Eminescu, nr. 49, Nr. Cad. 31112, CF 31112, jud. TULCEA

**BENEFICIAR: S.C. MELISSA FARM S.R.L. prin Stefan Lucian Iulian**

**PROIECTANT GENERAL: S.C. DELPHICO PROIECT s.r.l.**

Arh.: MIRELA DIDA

Arh.: DRĂGULIN-DOBRE CORNELIA

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL  
SI RACORDARE LA UTILITATI**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**Colectiv de elaborare**

Şef proiect: Arh. Mirela Dida

Autorul (întocmirea  
documentaţiei):

Arh. Drăgulin-Dobre  
Cornelia

## 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.

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 aflat în intravilanul localității Mihail Kogalniceanu, comuna Mihail Kogalniceanu.

**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)

**• ORDIN 119/2014 - NORMELE DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA  
PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI**

**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 comunei Mihail Kogalniceanu
- 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 **1944 mp** studiată unitar și este situată în intravilanul localității Mihail Kogalniceanu, T 62, Cc 1762, A1763, A1763/1 nr. Cad. 31112, CF 31112.

• 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 ale comunei Mihail Kogalniceanu.

**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.

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

- La Nord: Nr Cad. 33195 și 32954 - locuinte
- La Sud: Nr Cad. 38023 - locuinta
- La Est: Strada Mihai Eminescu- DN 22 E87
- La Vest: proprietate privata

Terenul cu o suprafață de 1944 mp este situat în intravilanul localității Mihail Kogalniceanu, comuna Mihail Kogalniceanu, strada Mihai Eminescu, nr. 49, jud. Tulcea, F12, T 62, Cc 1752, V 1751, A 1753, A 1753/1, NR. CAD. 31112.

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

<b>PARTEA a III – a – ZONIFICAREA TERITORIULUI</b>
--

**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 este în intravilanul localității Mihail Kogalniceanu.

<p><b>PARTEA a IV – a – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE</b></p>
---

#### 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 împrejurimi.**

Art. 24. Spații verzi

Art. 25. Împrejurimi

## **IS – INSTITUTII SI SERVICII**

### CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

#### Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

- Subzona prestări servicii
- Subzona locuire
- Subzona garare / parcare auto
- Subzona alei pietonale/auto și parcări
- Subzona spații verzi

#### Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- servicii si locuire

#### Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

- spații pentru administrarea funcțiilor
- locuire de serviciu
- servicii de informare
- comerț
- transport
- parcaje, plantații
- platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor

### CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 4. Utilizări permise

- construirea de spații pentru comerț
- spatii pentru depozitare
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei

#### Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să fie respectată legislația în domeniu și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

#### Art. 6. Utilizări interzise

-activități industriale cu risc radioactiv

### 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.

Toate lucrările de construire se vor realiza în baza prevederilor și specificațiilor cuprinse în avizele și acordurile emise de instituțiile de mediu abilitate.

Ca aspect, toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte.

#### **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.

Se interzice realizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale (terenuri inundabile, mlăștinoase, cu eroziuni, etc.), cu excepția celor ce au ca scop limitarea efectelor acestora.

Pentru orice construcție se va realiza Studiu Geotehnic pe parcela respectivă și la momentul respectiv, concluziile acestuia urmând să stea la baza soluției de fundare. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile Legii nr.10/1995 și ale Normativului P 100-2006.

Nu se vor realiza fundații la adâncimi mai mici decât cea de îngheț.

##### Art. 11. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situații- riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren.

#### Art. 12. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situații în sensul art. 12 din RGU: alin (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”. Alin (2): „Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne”.

S-au obținut avizele Direcției de Sănătate Publică Tulcea și A.P.M. Tulcea, precum și a tuturor avizatorilor solicitați în Certificatul de urbanism și în Avizul de Oportunitate.

Amplasamentul beneficiază de acces direct la o cale rutieră.

### **3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### Art. 13. Orientarea față de punctele cardinale

În funcție de specificul funcțional se va asigura orientarea corectă a încăperilor, pentru asigurarea însoririi, iluminatului natural și a confortului psihologic.

Se vor respecta prevederile Ordinului 119 din 2014 – Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației - actualizată

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, anexelor.

Pentru spațiile tehnice și anexe se recomandă orientarea spre nord.

#### Art. 14. Amplasarea față de drumurile publice

Amplasamentul beneficiază de acces direct la o cale rutieră.

Organizarea circulației în zona se va realiza la nivel de parcelă, în interiorul acesteia cât și în relația cu drumul pentru asigurarea accesului în interiorul incintei.

Pe amplasament există acces auto amenajat – se menține.

#### Art. 15. Amplasarea față de aliniament

(aliniament = limita dintre domeniul public și privat)

-regim de aliniere = linia imaginară ce unește fronturile construite ale clădirilor.

Amenajările de incintă (parcări, terase, alei etc) se pot realiza și în afara zonei de edificabil pe limita aliniamentului. De asemenea se pot amplasa și panouri publicitare, totemuri sau alte asemenea investiții (de informare/reclame).

#### Art. 16. Amplasarea în interiorul parcelei

- cu respectarea art. 24 din RGU -

- Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

- În cadrul unei parcele este permisă alipirea uneia sau mai multor corpuri de clădiri (construcții principale și construcții anexe)

- Între clădirile proiectate și alte obiective propuse se vor respecta distanțele minime obligatorii cu privire la securitatea la incendiu.

- Se vor respecta prevederile Codului Civil, acolo unde este cazul se vor putea obține derogări prin acordul notarial în scris al proprietarului dar fără a crea disfuncțiuni majore pe termen mediu și lung.



Ca regim de amplasare: cladirile se vor retrage minim 10.00 m in partea estica a amplasamentului, 2.00 m de la limita nordica pentru functiunea de locuinta de serviciu si 3.00 m pentru functiunea comerciala (farmacie), 2.00 m fata de limita vestica si 2.00 m fata de latura sudica (pentru functiunea de locuinta de serviciu propusa in spatele lotului), respectiv 1.50 m (pentru functiunea de farmacie propusa in partea estica, spre DN pentru a nu se creea probleme de insorire a locuintei aflate in vecinatatea nordica). In partea estica, in zona non-aedificandi, se pot amplasa panouri publicitare sau alte constructii usoare si demontabile necesare unei bune functionari a fluxului (distanța fata de DN este asigurata, limita zonei de protectie a drumului coincizand cu limita de proprietate).

Orice derogare de la prezentul regulament se va realiza cu acordul vecinătății afectate în formă autenticată (a se vedea planșa de Reglementări Urbanistice).

### **3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### Art. 17. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public.

Se permite realizarea de rigole și alte lucrări de protecție împotriva apelor pluviale și realizarea de rețele edilitare subterale.

În funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, vor fi prevăzute: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare.

#### Art. 18. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

#### Art. 19. Parcaje, garaje

In incinta se vor asigura 4 locuri de parcare (minim 3 pentru functiunea de farmacie si loc pentru functiunea de locuire).

### **3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Pentru platforma de organizare de șantier, echiparea tehnico-edilitară se va realiza cu echipamente proprii: grup sanitar ecologic, grup electrogen autonom, cisternă de apă potabilă, container pentru birourile de lucru, vestiare ale personalului.

Revine in sarcina beneficiarului – conform prevederilor art.13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 – obligatia efectuatii, in parte sau total, a lucrărilor de infrastructură și de echipare tehnico-edilitară in perimetrul studiat, in baza unor contracte prealabile cu autoritatile locale. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Se vor respecta procedurile de avizare si autorizare conform legislatiei in vigoare.

Acolo unde nu este posibila asigurarea utilitatilor din sistemul centralizat se vor asigura echipările edilitare in sistem local.

Echibarile edilitare se vor dimensiona corespunzator consumurilor si capacitatilor prevazute prin proiect.

Extinderea de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către primărie sau investitor/beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

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

#### **Art. 21. Parcelarea**

- cu respectarea art. 30 din RGU

Pentru parcelări ulterioare se va impune emiterea unui certificat de urbanism in cazul unor dezmembrări de parcele.

Terenurile sunt construibile daca se asigură accesul direct la un drum public, dacă se asigură echiparea tehnico-edilitară și dacă forma și dimensiunile sunt conforme cu prevederile documentațiilor de urbanism.

Nici o parcelă nu este construibilă dacă suprafața acesteia este mai mică de 300 mp. Sunt construibile terenurile care au deschidere catre o cale de acces de minim 12,00 ml.

#### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea maximă a clădirilor, indiferent de regimul de înălțime, nu va depăși 15 m.

La realizarea clădirilor se vor respecta normele de asigurare a însoririi construcțiilor pentru a nu aduce prejudicii clădirilor sub aspectul însoririi acestora.

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**

Aspectul exterior nu trebuie să contravină funcțiunii și nu trebuie să deprecieze aspectul general al zonei.

Materialele de construcție vor fi de preferință durabile.

Ca aspect, toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte, de o factură simplă.

Fațadele laterale ori posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cea principală și în armonie cu aceasta.

Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă sau învelitori tip terasă. Învelitorile permise: olane, țiglă tip olană, panouri sandwich, invelitori bituminoase, țiglă ceramică, metalica sau altfel de țiglă.

Învelitorile extinderilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Se interzic materialele poluante (ex. azbocimentul).

#### **Acoperișurile :**

- acoperire in panta și/sau terasă

**Tâmplăria :**

- Aspect: lemn, P.V.C., metalica

**Art. 24. Procentul de ocupare al terenului**

- cu respectarea PUG și RLU aprobate, respectiv :

**INDICI URBANISTICI****H maxim =15.00 m****P.O.T. existent = 30 %****C.U.T. existent = 0.30****P.O.T. propus = 35%****C.U.T. propus = 0.35**

<b>ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE</b>		<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>TOTAL TEREN</b>		<b>1944</b>	<b>100</b>
ZONA IS – INSTITUTII SI SERVICII – din care:	Subzona constructii:	<b>680.40</b>	<b>35,00</b>
	Subzona spatii verzi minim pe lot	<b>583.20</b>	<b>30,00</b>
	Subzona amenajari incinta (parcaje, platforme, circulatii, alei carosabile, etc. )	<b>680.40</b>	<b>35,00</b>
	<b>Total:</b>	<b>972</b>	<b>50,00</b>

**3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.****Art. 25. Spații verzi**

- cu respectarea art. 34 din RGU și a anexei nr. 6- vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora.

Se vor prevedea obligatoriu spații verzi și plantate, prin raportare la normele specifice sau la H.G. nr. 525/96. Vor fi plantați arbori și arbuști specifici zonei, cu prioritate.

Plantarea arborilor înalți se va face la minim 2.00 m de împrejurire, iar plantațiile joase (arbuștii) se vor face la minim 0,5 m față de limita de proprietate.

Incinta va beneficia de spații verzi în procent propus de min. 30 %.

**Art. 26. Împrejmuiri**

Împrejmuirea poate fi din panouri prefabricate din beton, panouri de plasa metalica sudata, lemn, fier forjat de culoare negru

Inaltimea maxima admisa este de 2.00m pe limitele laterale si 1.5 m la strada.

Se vor respecta prevederile Codului civil la realizarea imprejmuirilor.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
-------------------------------------

UTR 1 cu zona IS

Verificat  
Arh. Dida Mirela

Întocmit,  
arh. Drăgulin-Dobre Cornelia