

**Plan Urbanistic Zonal**  
**-FUNCȚIUNI CONEXE-**  
**PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE DE BIROURI**  
**AMENAJARE PLATFORME, DEPOZITARE, HALE, SPALĂTORIE AUTO , STAȚII**  
**ÎNCĂRCARE AUTO, PARC FOTOVOLTAIC, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI**

**CUPRINS**

**TITLU I. - PRESCRIȚII GENERALE**

- **DOMENIUL DE APLICARE**
- **CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM**
- **DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONE FUNCȚIONALE/UNITATI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)**
- **STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

**TITLU II. - PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU**

**-ZONĂ CU MIXTĂ DESTINATĂ LOCUIRII ȘI SERVICIILOR- (LM3u)**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - **LM3u** –

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

## **TITLU I - PRESCRIPTII GENERALE**

### **➤ DOMENIUL DE APLICARE**

**Prezentul regulament de urbanism se aplica teritoriului delimitat în planul de reglementari care face parte integrantă din prezentul regulament, după cum urmează:**

**Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal:**

Proprietatea studiată, în suprafață de 6000mp (4000mp, 2000mp) din acte, este situată în intravilanul localitatii OVIDIU, în partea de sud, și se identifică prin CF nr.**102289, 109780**.

Incinta se așează cu latura lunga la DN 3C, pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord - Proprietate privată
- la est – cale ferată linia CF PALAS-SIUTGHIOL-NĂVODARI;
- la sud -Proprietate privată ;
- la vest – Drum de acces DN 3C OVIDIU-CONSTANȚA.

### **CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII:**

- Certificat de urbanism, Nr.255 din 18.07.2022
- Aviz de oportunitate, din 14.03.2023 emis de Primăria Ovidiu
- PUG octombrie. 2019, aferent Loc. Ovidiu, Jud. CONSTANȚA
- Documentație cadastrală
- Baza legală folosită la întocmirea PUZ :
- Legea nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - republicată, cu completările și modificările ulterioare.

### **➤ DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONE FUNCȚIONALE/UNITATI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)**

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propuse prin PUG:

**LM3 (LM3u)-SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUIRII ȘI SERVICIILOR**

# **STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

## **Generalități: Caracterul zonei**

### **SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională**

**ARTICOLUL 1 - utilizări admise**

**ARTICOLUL 2 - utilizări admise cu condiționări**

**ARTICOLUL 3 - utilizări interzise**

### **SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

**ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

**ARTICOLUL 5 - reguli de amplasare a clădirilor**

**ARTICOLUL 6 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

**ARTICOLUL 7 - aspectul exterior al clădirilor**

**ARTICOLUL 8 - circulații și accese**

**ARTICOLUL 9 -staționarea autovehiculelor**

**ARTICOLUL 10 -condiții de echipare edilitară**

**ARTICOLUL 11-spații libere și spații plantate**

**ARTICOLUL 12 -împrejmuiri**

### **SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

**ARTICOLUL 13 - procent maxim de ocupare a terenului (POT).**

**ARTICOLUL 14 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).**

## **TITLUL II - PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU**

**Prevederile prezentului regulament (RLU) stau la baza parcelării ulterioare a terenurilor, a obținerii documentațiilor cadastrale pentru fiecare parcelă, a eliberării certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.**

### **LM3 (LM3u)-SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUIRII ȘI SERVICIILOR**

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni conexe locuirii de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale. Totodată, zona mixtă prelungește zona de locuire și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local.

#### **SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională**

##### **ARTICOLUL 1 - utilizări admise**

Sunt admise servicii și echipamente publice de nivel local: funcțiuni conexe, spații verzi, funcțiuni comerciale, funcțiuni industriale, cvasi-industriale, funcțiuni de gospodărie comunală, funcțiuni aferente infrastructurii de transport, locuințe, locuințe de serviciu, hoteluri.

##### **ARTICOLUL 2 - utilizări admise cu condiționări**

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări: Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea, activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și nu vor forma segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri, se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și

echipamente publice (școli,gradinițe etc) și de biserici, pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de retragerile impuse prin PUZ.

### **ARTICOLUL 3 - utilizări interzise**

Se interzic următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice, campinguri și parcuri de rulote.

## **SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

### **ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Incinta reglementată rezultată din comasarea parcelelor este dispusă cu latura lungă paralel cu DN 3C.

### **ARTICOLUL 5 - reguli de amplasare a clădirilor**

La Vest - clădiri dispuse pe aliniamentul impus de DN 3C și de garda de protecție impusă de-a lungul traversării rețelei lea 20kv.

### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

La Est-clădiri dispuse pe aliniamentul impus de calea ferată 20m din axul drumului;

Față de limitele laterale (N,S) min. 2m în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are pe fațada orientată spre cealaltă, ferestre ale unor încăperi cu cerințe de însorire.

### **ARTICOLUL 6 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Înălțimea maximă admisibilă este de 16 m (P+3E) pentru ansamblurile mixte prevăzute ca accentele verticale în proiect.

## **ARTICOLUL 7 - Aspectul exterior al clădirilor și amenajărilor exterioare.**

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță"

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora;

Firme luminoase.

Documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.

Se recomandă formele simple, discrete, respectând compoziția fațadei

Este permisă amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fațadele clădirilor pentru o perioadă de timp specificată, doar în cazul campaniilor publicitare, caz în care documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.

Datorită vizibilității din DN 3C este permisă amplasarea totemurilor publicitare (turnuri cu firme luminoase dispuse pe structuri metalice demontabile.

## **ARTICOLUL 8 - Circulații și accese**

Fiecare parcelă va avea minim un acces auto și unul pietonal din drumul colector proiectat care dublează DN 3C.

## **ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor**

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

Spațiul de parcare/ garare va fi asigurat conform HCL 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr 28/2018.

**Construcții administrative** câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați, locuri de parcare suplimentare celor rezultate un spor de 10% pentru construcțiile care nu cuprind săli aglomerate un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor. Se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

**Construcții comerciale** .- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

-un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

**Restaurante și alimentație publică** va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

**Construcții de turism** 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

**Construcții de locuințe** câte un loc de parcare pentru locuințe cu suprafața desfășurată mai mică de 100mp; câte două locuri de parcare pentru locuințe cu suprafața desfășurată mai mare de 100mp.

## **ARTICOLUL 10 -condiții de echipare edilitară**

Pentru noul ansamblu va trebui asigurat accesul la următoarele rețele:

Prin PUG este prevăzută extinderea rețelelor de apă, gaze și canalizare sub drumul colector proiectat de-a lungul DN 3C.

-alimentare cu energie electrică – amplasare POST TRAFU în incinta studiată.

-alimentare cu apă prin puț forat și stație de tratare apă în incinta terenului sau prin racordare la căminul de vane 830 Nord strada Gheorghe Hagi până la extinderea rețelei de distribuție apă locală.

-ape uzate colectate în bazin vidanjabil etanș până la extinderea rețelei de colectare apă uzată locală.

-gaze naturale în momentul extinderii rețelei de gaze naturale în zonă.

## **ARTICOLUL 11-spații libere și spații plantate**

-Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;

-Este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ conform HCJ nr.152/22.05.2013, raportata la funcțiunea dominant astfel:

-pentru construcții cu funcțiuni destinate serviciilor publice 50% spații verzi 30% la sol respectiv 20% pe terase și fațade.

- pentru construcții cu funcțiuni predominante locuirii 30% spații verzi.

-Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

-Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accese;

## **ARTICOLUL 12 -împrejmuiri**

-Sunt propuse împrejmuiri pe trot perimetrul terenului cu excepția laturii de VEST unde împrejmuirea se va retrage minim 5m. Gardurile se vor realiza transparent din fier (plasă bordurată).



### **SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

#### **ARTICOLUL 13 - procent maxim de ocupare a terenului (POT).**

-POT maxim = 45 % (pentru terenurile libere de construcții);

#### **ARTICOLUL 14 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).**

-CUT maxim reglementat 1,5;

Coeficienții reglementați sunt maximali cu titlul informativ. Valorile rezultate în urma unor planuri de investiții care conduc la coeficienți sub limita maximală stabilită este permisă și încurajată.

**Întocmit**

**Arh. Dumitru-Radu Popescu**