

## REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### 1. DISPOZITII GENERALE

#### 1.1. ROLUL RLU

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, prescriptii si recomandari specifice.

Prezentul regulament nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

Initiator P.U.Z.: MITEA MARIOARA SI TUNEN MEHMET, adresa: judetul Constanta, municipiul Constanta, alea Orhideelor, nr. 1A, bl. ST1, sc.A, ap.1; (pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent).

#### 1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- HGR nr.525/1996
- Ghidul de aplicare a RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000

#### 1.3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU de fata este aferent P.U.Z. – ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

-reconsiderarea structurii functionale si realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerintele beneficiarului si prevederilor P.U.G., exprimand in forme specifice continutul si personalitatea zonei nou create;

- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare noii functiuni;
- acestea vor cuprinde zona rezidentiala cu comert si servicii;
- spatii verzi ;
- locuri de parcare pe proprietate si acces din drum colector;
- loc de joaca ;
- platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor;
- circulatii carosabile si pietonale noi propuse ;
- asigurarea locurilor de parcare conform HGR nr.525/27.06.1996 ;
- asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi conform HCJC 152/2013.
- respectarea Ordinului 119 / 2014 al Ministerului Sanatatii;
- respectarea prevederilor H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si / sau autorizarii privind securitatea la incendiu ( anexa I, pct. II ) - prin solicitarea si obtinerea avizului / autorizatiei de securitate la incendiu.
- amenajari de spatii verzi, cai de comunicatii, echipare edilitara, etc..

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent P.U.Z..

## **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### *2.1. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL*

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea fuctionala si spatiaa a zonei si anume:

- respectarea amplasamentelor propuse in planul urbanistic zonal pentru principalele constructii si amenajari aferente;
- amenajarea complexa functional – arhitecturala a spatiilor verzi si pietonale;

Principalele obiective trebuie sa dispuna de accese carosabile lesnicioase, parcare si spatii de degajare corespunzatoare pentru preluarea aglomeratiilor de public.

Fiecare cladire necesita o tratare atenta privind circulatia fluenta a pietonilor si a spatiului pentru parcare.

### *2.2. REGULI CU PRIVIRE LA ORGANIZAREA CIRCULATIEI*

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General atat ca alcatuire a retelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a strazilor, distanta intre intersectii si tipul intersectiei.

De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrari de strazi nr. 10144/1-6 si Normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus.

Lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane.

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Se va avea in vedere valorificarea lucrarilor de strazi existente, care se vor mentine pe cat posibil, prevazandu-se amenajarile tehnice necesare.

Se vor efectua, dupa necesitate, detalii de organizarea circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, calatori cu transport in comun, vehicule stationate, etc.

### **2.3. REGULI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA SI INTRETINEREA SPATIULUI PUBLIC SI MOBILIERULUI URBAN**

Spatiile de utilitate publica si constructiile sau amenajarile acestora sunt indicate dupa destinatie in plansa de reglementari.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre proprietarii terenurilor, in incinta parcelei.

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si mobilierului urban se vor realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991.

### **2.4. REGULI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA SPATIILOR VERZI**

Spatii verzi se vor amenaja in incinta.

Se va respecta Hotararea Consiliului Judetean nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Se vor planta gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbana), salcami (robinia), arini (alunus glutinosa), tei, arbusti: liliac (syrinia), catina rosie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc.

## **3. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE**

Pe zona studziata, avand o singura functiune predominanta, nu s-a facut o clasificare a acesteia in subzone, deoarece se pot identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent

### **3.1 DATE DE RECUNOASTERE**

Tipul de proprietate al terenurilor: -proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

### **3.2 PROPUNERI**

- reglementare zona rezidentiala cu comert si servicii;
- spatii verzi ;
- locuri de parcare pe proprietate si acces din drum colector;

- loc de joaca ;
- platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor.

### 3.3. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiei au fost urmatoarele:

- regimul de inaltime al constructiei;
- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie, asigurarea vizibilitatii in intersectie;
- efecte compozitionale (unitate, varietate, ritm, etc.).

Regimul de aliniere al constructiei, marcat pe plansa de reglementari, indica limita minima admisibila de construire fata de limita de proprietate va fi de :

- retragere 5.00m fata de DN2A”;
- retragere 5.00m fata de LIMITELE LATERALE.
- retragere 5,00m fata de limita posterioara a lotului;

Retragerile constructiilor fata de axul drumurilor proiectate vor fi astfel :

- fata de DN2A minim 27,00m;

### 3.4. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de:

- destinatia terenurilor;
- prevederile Planului Urbanistic General;
- necesitatile functionale ale spatiilor

Corespunzator zonei cu functiunea de activitati economice s-a stabilit urmatorul regim maxim de inaltime:

- ansamblu locuinte colective cu parter comercial si servicii : P+4E
- se accepta demisol / subsol

### 3.5. REGLEMENTARI URBANISTICE SPECIFICE ZONELOR DE RISC NATURALE

#### 1. CUTREMURE DE PAMANT

SE VOR RESPECTA PREVEDERILE ACTELOR NORMATIVE IN VIGOARE P100/1992 SI ORDONANTA GUVERNULUI NR. 20/1994.

#### 2. INUNDATII

cf. Anexa 5 din Legea nr. 575/2001 privind unitatile administrativ-teritoriale afectate de inundatii orasul Ovidiu este incadrat astfel :

- pe cursuri de apa – nu este risc de inundatii
- pe torenti – este risc de inundatii

In zona studiata in prezentul P.U.Z. nu este risc de inundatii.

### 3. ALUNECARI DE TEREN

In zona studiata in prezentul P.U.Z. nu este risc de alunecari de teren.

#### 3.6. INDICII PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Indicii rezultati sunt mentionati in regulamentul P.U.Z. si in plansa desenata de reglementari.

SUPRAFATA STUDIATA = 10400 mp

SUPRAFATA TEREN AFLAT IN PROPRIETATE, CARE A GENERAT P.U.Z.

= 7450 mp (dupa cedarea in domeniul public a suprafetei de teren in vederea realizarii Drumului colector propus prin P.U.G. – nr. cad. 103041).

### ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE

#### - LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL SI SERVICII

1 LOT

REGIM DE INALTIME GENERAL - D+P+4E

INDICATORI URBANISTICI PE PARCELA

P.O.T. = max. 50.00%

INDICATORI URBANISTICI PE PARCELA

P.O.T. = max. 50.00%

C.U.T. = max. 2.50 cu conditia asigurarii necesarului de parcare in incinta proprie, calculat conform HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea RGU (republicata) si a Normativului pentru proiectarea parcajelor – indicativ P 132/93.

#### 3.7. *ACCESSELE PRINCIPALE LA CONSTRUCTII*

Organizarea circulatiei se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, cu asigurarea unor accese corespunzatoare la toate obiectivele propuse.

Traseul strazilor existente se va pastra partial si se vor executa trotuarele aferente.

Fluxul principal de circulatie se face pe DN2A, drum care leaga orasul Ovidiu, de orasul Constanta. Circulatia se desfasoara pe directia est-vest.

Profilul transversal al carosabilului se compune din:

- circulatie pietonala – latime 1.5 m
- 1 banda traseu velo – latime 1.25 m
- zona de siguranta – latime 1.50 m
- drum colector 1 banda pe sens (1 banda 3.00m) – latime 6.00 m
- zona de siguranta – latime 1.50 m
- drum DN2A 2 benzi pe sens (1 banda 3.00 m) – latime 14.00 m
- zona de siguranta – latime 1.50 m
- 1 banda traseu velo – latime 1.25 m
- circulatie pietonala – latime 1.5 m

Se va prevedea un acces rutier pe terenul aferent constructiilor propuse, de pe latura de nord-est din drumul colector existent, conform P.U.G. Ovidiu, respectiv prin DN2A.

La obiectivul propus se va prevedea un acces auto.

Alcatuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor, STAS 10.144/6 – Calculul capacitatilor de circulatie a intersectiilor de strazi.

### 3.8. *CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE*

Pentru constructie – Structura de rezistenta este realizata din structura pe cadre de beton armat, pereti de zidarie. Fundatiile sunt din b.a., izolate.

Pentru parcare si strazi – imbracaminti asfaltice pe fundatii de beton de ciment si substraturi din balast si nisip.

Pentru trotuare – pavele autoblocante pe strat de nisip.

### 3.9. *PLANTATII*

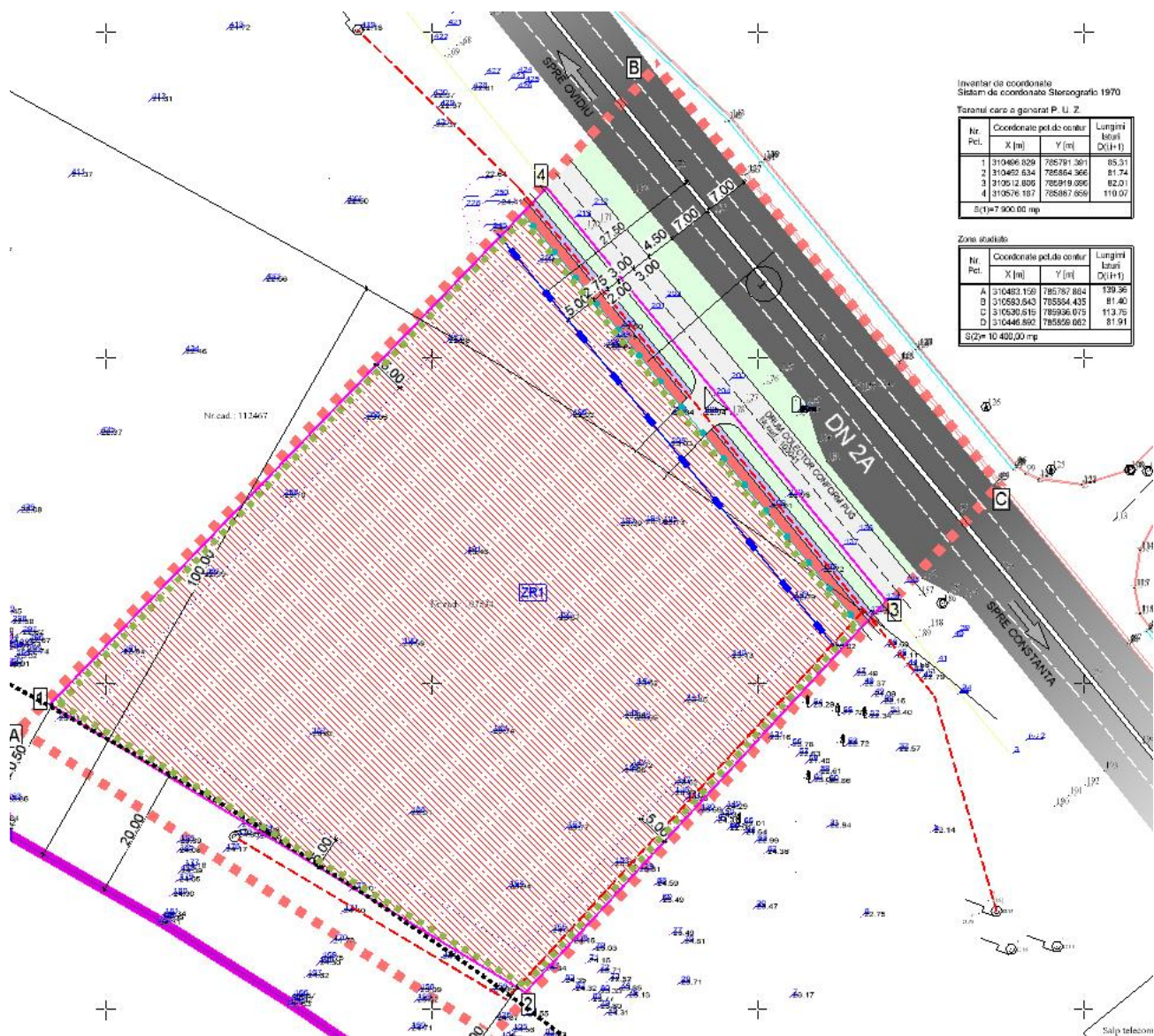
In partea dinspre strada a lotului - gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbana), salcami (robinia), arini (alunus glutinosa), tei, arbusti: liliac (syrinia), catina rosie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc.

#### 4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA.

##### 4.1 LISTA ZONELOR FUNCTIONALE

##### ZR1 – ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE

##### - LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL SI SERVICII



##### – DATE DE RECUNOASTERE

Funcțiunea propusă a zonei, delimitată la sud-est cu parcela IE 108562, la sud-vest zona caii ferate-DF 555 la nord-est parcela IE 112467, iar la nord-vest cu DN2A-DN571  
Tipul de proprietate al terenurilor: Domeniul Privat .

– PROPUNERI

- Se propune cedarea cu titlu gratuit, prin act autentic catre Orasul Ovidiu, a suprafetelor de teren necesare constituirii stazilor, inclusiv cote indivize, dupa caz;
- Pista de biciclete se va reglementa cu profilul de 1.25 m, iar trotuarul – 1.5 m
- se admit alipiri / dezmembrari de loturi cu suprafete care sa respecte conditia pastrarii intocmai a functiunii, indicatorilor urbanistici si asigurarea acceselor.
- amenajarea de spatii pietonale, carosabile, parcuri si plantatii.

• SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

- Functiune dominanta – Locuire, functiuni teritare;
  - Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (cu exceptia celor de la pct.2) , servicii, culturale, de învățământ, de sănătate, alimentatie publica;
  - constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
  - spatii libere pietonale, pasaje pietonale;
  - spatii verzi publice, loc de joaca;
  - mobilier stradal;
  - constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente functiunii propuse: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje .

2. UTILIZARI INTERZISE

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- se interzice conversia in alte functiuni;

Se interzic urmatoarele lucrari:

- utilizari de natura sa deprecieze zona;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- orice fel de constructii care nu respecta normele in vigoare sau cele de securitate la incendiu;



## SECTIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

### - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.

- cladirile vor fi retrase de la aliniament cu :
  - 5.00 m fata de DN2A ;
  - 5,00 m fata de limitele laterale;

### - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile vor avea posterioare retrase de la limita posterioara a parcelei cu 5,00m

### - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite.

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

### - CIRCULATII SI ACCESE

Accesele principale pe lot se vor face de pe latura de nord-est a zonei studiate, dinspre drumul colector existent .

- stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, unitatea avand prevazuta in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare;

- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunii de pe parcela, in functie de capacitatea cladirii.

## *REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR*

Regimul de inaltime propus:

- P+4E
- se accepta demisol / subsol

## *CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE SI ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR*

Pentru constructie activitati educationale si de cercetare – Structura de rezistenta este realizata din structura cu cadre de beton armat, pereti din zidarie. Fundatiile sunt din b.a., izolate.

Pentru parcuri si strazi – imbracaminti asfaltice pe fundatii de beton de ciment si substraturi din balast si nisip.

Pentru trotuare – pavele autoblocante pe strat de nisip.

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica – se vor accepta materiale durabile si de calitate, adecvate functiunii.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

### *CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA*

- cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare – fosa septica, energie electrica, gaze naturale, telefonie.
- noul bransament pentru electricitate si telefonie va fi realizat ingropat, integrat in imprejmuire sau inzidite in constructie
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

#### – INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Procentul de ocupare a terenului – 50%

Coeficientul de utilizare a terenului – 2.50 cu conditia asigurarii necesarului de parcare in incinta proprie, calculat conform HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea RGU (republicata) si a Normativului pentru proiectarea parcajelor – indicativ P 132/93.

### PLANTATII

-orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

-suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 30% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- in interiorul parcelei se va planta obligatoriu 30% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

## IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., si vor fi dublate cu gard viu; intre parcele se vor realiza imprejmuiri din materiale durabile;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

Intocmit,  
arch. Marius Iuga  
urb. Marius Chirilov

