

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.:S.C.DE SILVA INTERMED S.R.L. si S.C.EUROVIAL DEVELOPMENT S.R.L. (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-010-2000aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU de fata este aferent P.U.Z. – AMPLASARE ANSAMBLU FUCTIUNI 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 noilor functiuni;

- acestea vor cuprinde o zona de functiuni mixte : rezidentiala- locuinte colective, comert, servicii, agrement, invatamant, sanatate;
- asigurarea locurilor de parcare conform HGR nr.525/27.06.1996 ;
- loc de joaca ;
- platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor;
- circulatii carosabile si pietonale noi propuse ;
- asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi conform HCJC 152/2013 si conform prevederilor PUG oras Ovidiu aprobat prin H.C.L. nr. 143/2019.
- 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 si Primaria orasului Ovidiu prin organele sale specializate pe domeniul public.

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*

Se vor stabili suprafete minime de spatii verzi care se vor amenaja in conformitate cu prevederile PUG oras Ovidiu aprobat prin H.C.L. nr. 143/2019 si Hotararea Consiliului Judetean nr. 152/2013 .

3. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE

3.1 *DATE DE RECUNOASTERE*

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

3.2 *PROPUNERI*

- lotizare teren cu stabilirea zonelor functionale mixte propuse: functiune rezidentiala-locuinte colective, comert, servicii, agrement, invatamant, sanatate ;
- drumuri proiectate in incinta- drum de acces;
- spatii verzi amenajate;
- amenajare locuri de parcare pe proprietate ;
- amenajare loc de joaca ;
- platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor, posturi trafo.

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 :

- pentru Pateu "A" retragere 20,00m fata de strada propusa "A", retragere 20,00m fata de DN2A (adica 22 m de la limitata zonei de siguranta a drumului national), retragere 10,00m fata de limita posterioara si retragere 10,00m fata de limitele laterale;
- pentru Pateu "B" retragere 5,00m fata de strada propusa "A", retragere 20,00m fata de DN2A (adica 22 m de la limitata zonei de siguranta a drumului national), retragere 5,00m fata de limita posterioara si laterala;
- pentru Pateu "C" retragere 15,00m fata de Drumul colector paralel cu DN2A (adica 22 m de la limitata zonei de siguranta a drumului national), retragere 5,00m fata de strada propusa "A", retragere 5,00m fata de strada propusa "B", retragere 10,00m fata de limita posterioara si laterala;
- pentru Pateu "D" lot 1 - retragere 15,00m fata de Drumul colector paralel cu DN2A (adica 22 m de la limitata zonei de siguranta a drumului national), retragere 10,00m fata de limita posterioara si laterala;
- pentru Pateu "D" lot 2 - retragere 5,00m fata de strada propusa "B", retragere 5,00m fata de limita posterioara si laterala;
- pentru Pateu "E" lot 1 - retragere 5,00m fata de strada propusa "B", retragere 5,00m fata de limita posterioara si laterala;
- pentru Pateu "F" retragere 5,00m fata de strada propusa "B", retragere 10,00m fata de limita posterioara si laterala;

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:

ZR1 - FUNCTIUNE REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE= **P+6E; 27 m;**

ZR2 - FUNCTIUNE REZIDENTIALA, COMERT, SERVICII, AGREMENT, INVATAMANT, SANATATE = **P+8E; 33 m;**

ZR2 - FUNCTIUNE COMERCIALA / SERVICII = **P+2E; 12 m;**

se accepta realizarea de subsoluri sau demisoluri .

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 acest sens se propune realizarea unui canal deschis de preluare ape pluviale care are corespondent cu subtraversarea caili ferate la vest si a DN2A la est .

3. ALUNECARI DE TEREN

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

3.6. INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

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

SUPRAFATA STUDIATA = 59 200 mp

SUPRAFATA TEREN AFLAT IN PROPRIETATE, CARE A GENERAT P.U.Z.= 59 200 mp

ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE

FUNCTIUNE REZIDENTIALA-LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII, AGREMENT, INVATAMANT, SANATATE

-zona de reglementare propusa : ZR1

FUNCTIUNE REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE

P.O.T. = 50,00%

C.U.T.* = 2,50

Regim inaltime max. = S/D+P+6E; 27 m

- zona de reglementare propusa : ZR2

FUNCTIUNE REZIDENTIALA, COMERT, SERVICII, AGREMENT, INVATAMANT, SANATATE

P.O.T. = 50,00%

C.U.T.* = 2,80

Regim inaltime max. = S/D+P+8E; 33 m

-zona de reglementare propusa : ZR3
FUNCTIUNE COMERCIALA / SERVICII

P.O.T. = 40,00%

C.U.T.* = 1,20

Regim inaltime max. = S/D+P+2E; 12 m

* C.U.T. max. 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. ACCESELE 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 nord – sud.

Se vor realiza doua strazi in ansamblu strada propusa “A” si strada propusa “B”, impreuna cu prelungirea drumului colector existent in lungul DN2A care va descarca in sensul giratoriu prin strada propusa “A”.

Se vor prevedea accese rutiere si pietonale pentru loturile propuse in ansamblu.

Aleile carosabile proiectate in incinta, conform H.C.J. Constanta nr.249/2008, sunt drumuri secundare cu cate un fir de circulatie pe sens si au o latime de 12,00 m, alcatuita din calea rutiera 7,00 m latime, spatiu verde 1,00m si trotuarele de 1,50m .

Profilul transversal caracteric “1” al DN2A si drum colector se compune din:

- circulatie pietonala – latime 1.5 m
- 1 banda traseu velo – latime 1.25 m
- spatiu verde – latime 1.50 m
- drum colector 1 banda pe sens (1 banda 3.00m) – latime 6.00 m
- spatiu verde – latime 2.00 m
- rigola – latime 1.50 m
- acostament 1.50 m
- drum DN2A 2 benzi pe sens (1 banda 3.50 m) – latime 14.00 m
- zona de siguranta – latime 1.50 m

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.

Numarul si configuratia parcajelor se va stabili conform anexei nr.9 din cuprinsul P.U.G. oras Ovidiu si anume :

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI

- a) cate un loc de parcare la 100 mp ACD;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 30% pentru vizitatori în cazul funcțiilor cu acces public
 - atunci cand construcțiile cuprind sali de conferinte și alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea și cate 1 loc de parcare la 10 locuri în sala și, facultativ, 1 loc de parcare pentru autocare .
- c) parcaje pentru biciclete: cate un loc de parcare la 150 mp ACD, cu un spor de 30% pentru vizitatori în cazul funcțiilor cu acces public, dar nu mai puțin de 2 locuri;

CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

- a) Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute cate un loc de parcare la 100 mp ACD la care se adaugă un spor de 50% pentru clienți în cazul funcțiilor cu acces public;
- b) parcaje pentru biciclete: cate un loc de parcare la 200 mp ACD, cu un spor de 50% pentru clienți în cazul funcțiilor cu acces public, dar nu mai puțin de 2 locuri.

CONSTRUCȚII COMERCIALE

- a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare pentru unități de până la 400 mp suprafață de vânzare;
 - un loc de parcare la 25 mp suprafață suprafață de vânzare pentru unități comerciale de peste 400 mp suprafață de vânzare.
- b) Pentru unitati de alimentatie publică va fi prevazut cate un loc de parcare la 8 locuri de servire dar nu mai puțin de un loc de parcare la 25 mp Svan.
- c) La numărul de locuri de parcare stabilit potrivit lit.a-b se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.
- d) Prin excepție de la lit.a-c:
 - nu sunt obligatorii locuri de parcare pentru unități comerciale/ de servicii/ de alimentație publică de foarte mică capacitate - cu Svan \leq 25 mp - amplasate izolat (negrupate cu alte unități cu destinație comercială)
 - Pentru grupări de unități comerciale de foarte mică capacitate numărul locurilor de parcare vor fi calculate pentru suprafața de vânzare însumată a de unităților comerciale
- e) Parcaje pentru biciclete: un loc de parcare la 100 mp Svan

CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- a) pentru **creșe, gradinite, școli gimnaziale, afterschool:**
 - 1 loc de parcare la 4 săli de clasă/grupă dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare
 - Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare la 4 săli de clasă/grupă dar nu mai puțin de 2 locuri; pentru școlile gimnaziale se recomandă și parcaje pentru biciclete pentru elevi: 2 locuri/ sală de clasă
- b) pentru **licee, școli postliceale:**

- 1 loc de parcare la 2 săli de clasă, cu un plus de 20% din total;
- facultativ, se va putea calcula necesarul de parcare pentru elevii din anul terminal (si după caz, pentru elevii din alte forme de învățământ decăt cel de zi) potrivit normei de la punctul c
- Parcaje pentru biciclete: pentru cadre didactice 1 loc de parcare la 4 săli de clasă, plus câte 2 locuri/ sală de clasă pentru elevi
- c) pentru **instituiii de învățământ superior**:
 - 1 loc de parcare la fiecare sală de curs, cu un plus de 20% vizitatori;
 - 1 loc de parcare la 20 studenti
 - Parcaje pentru biciclete: 2 locuri la fiecare sală de curs, pentru cadre didactice și studenți.
- d) Pentru **cămine studentești** se va asigura:
 - 1 loc de parcare auto la 10 locuri de cazare
 - 1 loc de parcare biciclete la 5 locuri de cazare
- e) Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare și locuri de parcare pentru vizitatori în proportie de 10% din numărul de locuri din tabara .

CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE ȘI PROTECȚIE SOCIALĂ

- a) pentru spitale, instituiii de asistență de specialitate cu staționar:
 - 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
 - Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 5% pentru vizitatori;
- b) pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale:
 - cate un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
 - Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 20% pentru vizitatori;
- c) pentru alte tipuri de unitati medicale și de protecție socială:
 - cate un loc de parcare la 5 persoane angajate sau, după caz, 1 loc/100 mp ACD, cu un spor de 10% pentru vizitatori, după caz;
 - Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare la 10 persoane angajate sau, după caz, 1 loc/150 mp ACD
- d) Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti și vizitatori.

CONSTRUCȚII/ AMENAJĂRI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT

- a) pentru terenuri și sali de sport fără tribune:
 - 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
 - Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
- b) Pentru terenuri și săli de sport cu tribune:
 - 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 20 locuri pentru publicPentru terenurile și sălile de sport competiționale se vor adauga, în functie de capacitatea construcției, un număr de 1-4 locuri de parcare pentru autocare
 - Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport+ 1 loc de parcare la 40 locuri pentru public
- c) Pentru ștranduri (plaje):
 - 1 loc de parcare la 250 mp teren

- Parcare pentru biciclete: 1 loc de parcare la 250 mp teren
- d) Pentru bazine de înot fără tribune:
 - 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă
 - Parcare pentru biciclete: 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă
- e) Pentru bazine de înot cu tribune:
 - 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă + 1 loc de parcare la 20 locuri pentru public
 - Parcare pentru biciclete: 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă+ 1 loc de parcare la 40 locuri pentru public
- f) Bowling, popicărie:
 - 1 loc de parcare pentru fiecare pistă + 20% spor pentru personal
 - Parcare pentru biciclete: 1 loc de parcare pentru fiecare pistă
- g) La locurile de parcare auto rezultate potrivit lit. anterioare, pentru complexe sportive, stadioane, săli de sport competiționale se va adauga, în functie de capacitatea construcției, un număr de 2-4 locuri de parcare pentru autocare.
- h) Locurile de parcare se asigură, în cadrul construcțiilor sportive, de regulă diferențiat (în functie de capacitatea construcției) pentru personal, pentru public și pentru sportivi
- i) Pentru alte categorii de construcții și amenajări pentru agrement, în afara celor nominalizate mai sus (vezi ANEXA 5 punctul **Funcțiuni sportive și de agrement** alin.(2)) precum și pentru spații verzi amenajate cu acces public (vezi ANEXA 5 punctul **Spații verzi**):
 - 1 loc de parcare auto pentru 10 utilizatori
 - Parcare pentru biciclete: 1 loc de parcare pentru 10 utilizatori

CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

- a) Pentru construcțiile de locuințe individuale se vor asigura:
 - cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafața construită desfasurata până la 120 mp
 - cate două locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafața construită desfasurata peste 120 mp
- b) Pentru locuințe colective/ condominii se vor asigura:
 - cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața utilă până la 100 mp;
 - cate două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața utilă peste 100 mp;
 - la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă un supliment de 10% pentru vizitatori
 - Pentru clădiri cu mai mult de 8 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament .

3.8. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE

Pentru constructii – Structura de rezistenta pe cadre de beton armat, pereti de zidarie. Fundatiile continue din b.a., izolate si invelitoare tip terasa Finisajele exterioare vor fi executate in nuante de culori conform tabelului 1 extras din art 8 alin. (1-8) aferente UTR6. Cuprinse in PUG oras Ovidiu aprobat prin H.C.L. nr. 143/2019.

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

Pentru trotuare – beton, asfalt, pavele autoblocante pe substrat de balast si nisip.

3.9. PLANTATII

Se vor stabili suprafete minime de spatii verzi care se vor amenaja in conformitate cu prevederile PUG oras Ovidiu aprobat prin H.C.L. nr. 143/2019 anexa 10.

A. PROCENTE MINIME DE SPATII VERZI PE FUNCȚIUNI OBLIGATORIU DE ASIGURAT ÎN INCINTE, LA SOL, PE RAZA ORAȘULUI OVIDIU

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI, CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

Minim **15%** (in zona centrală se admite 10%), dacă prevederile la nivelul UTR-urilor nu prevăd mai mult

CONSTRUCȚII PENTRU SERVICII COMERCIALE

Minim **10%**, dacă prevederile la nivelul UTR-urilor nu prevăd mai mult.

CONSTRUCȚII DE CULT

Minim **25%** (20% în zona centrală)

CONSTRUCȚII CULTURALE

-Construcții culturale ce înglobează săli de spectacole/ săli de reuniuni/ săli polivalente cu mai mult de 100 locuri : minim **20%**

- Sali de expozitii, muzee, biblioteci, cluburi, alte categorii neincluse în alin. precedent: minim **10%**, dacă prevederile la nivelul UTR-urilor nu prevăd mai mult

CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT, CERCETARE

-pentru grădinițe, școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim **20%** din suprafața incintei;

- pentru afterschool și instituții de învățământ superior amplasate independent (nu în campusuri) spațiile verzi vor reprezenta minim **15%** din suprafața incintei dacă reglementările la nivelul UTR-ului nu prevăd mai mult;

- Pentru creșe, campusuri și tabere școlare spațiile verzi vor reprezenta minim **25%** din suprafața;

- pentru clădiri destinate cercetării spațiile verzi vor reprezenta minim **20%** din suprafața incintei (15% în zona centrală)

CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE ȘI PROTECȚIE SOCIALĂ

- pentru unități medicale și medico-sociale cu paturi, unități de protecție socială cu cazare: aliniamente de protecție și parc organizat pentru bolnavi: minim 15 mp/pacient (rezident) dar nu mai puțin de **20%** din suprafața incintei;

- pentru farmacii, laboratoare și alte asemenea: minim **10%** din suprafața incintei dacă prevederile la nivelul zonelor și UTR-urilor nu prevăd mai mult

- alte categorii de construcții pentru sănătate și protecție socială: minim **15%** din suprafața incintei dacă prevederile la nivelul zonelor și UTR-urilor nu prevad mai mult;

- pentru locuințe ce înglobează unități sanitare (cabinete medicale, farmacii etc) se aplică reglementările specifice locuințelor.

CONSTRUCȚII SPORTIVE

- pentru complexe sportive (inclusiv grupări de terenuri de sport în aer liber), stadioane, patinoare, poligoane: spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim **30%** din suprafața incintei;

- pentru săli de sport amplasate izolat (nu în complexe sportive), săli de sport de întreținere, popicării și alte asemenea: spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim **15%** din suprafața incintei;

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI DE AGREMENT

Pentru toate categoriile de construcții și amenajari de agrement spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim **25%** din suprafața incintei.

CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE

- În cvartalurile de locuințe colective existente spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim **20%** din suprafață;

- în cazul insertiilor noi de locuințe colective spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim **25%** din suprafața incintei, cu condiția asigurării a minim 20 mp spațiu verde pe locuitor.

B. Suprafețe minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, repartizate la sol, pe suprafața fațadelor sau pe suprafața teraselor/ acoperișului, potrivit HCJC 152/2013 (Anexa 1)

C. Tipuri de plante, flori, arbori, arbuști, pomi fructiferi etc., propuse pentru amenajarea spațiilor verzi pe teritoriul administrativ al județului Constanța, potrivit HCJC 152/2013 (Anexa 2)

4. RECOMANDARI SPECIFICE CONFORM RAPORTULUI DE MEDIU

- În perioada de execuție a lucrărilor se recomandă respectarea prevederilor actelor normative cu privire la organizarea de santier, depozitarea combustibililor, materialelor de construcție în locuri special amenajate.

- În vederea realizării lucrărilor se vor folosi numai utilaje și mijloace de transport ce corespund din punct de vedere tehnic în vederea evitării poluării mediului cu noxe sau materiale de construcție în vrac. Se interzice deversarea pe sol sau în rețeaua hidrografică de produse petroliere, uleiuri uzate etc.

Lucrările de construcție pentru asigurarea utilităților se vor face astfel încât contaminarea potențială a cursurilor de apă și a pânzei freatice să fie evitată.

Se va evita deteriorarea atmosferei și ameliorarea calității acesteia pentru a evita manifestarea unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și a bunurilor materiale.

– În activitatea de construcție și întreținere a construcțiilor se va ține seama de reglementările în vigoare privind colectarea, transportul, depozitarea și reciclarea deșeurilor.

4.1 GESTIUNEA DEȘEURILOR

În perioada realizării lucrărilor de construcții deșeurile generate pe amplasament vor fi gestionate în cadrul organizării de șantier, în cazul fiecărei construcții.

Se va avea în vedere ca stocarea temporară a acestor deșeuri să se facă în condiții de siguranță a mediului. Se recomandă ca pentru fiecare categorie de deșeuri reciclabile în parte să se asigure un container metalic separat. Acestea vor fi periodic transportate la depozite de deșeuri autorizate în vederea eliminării sau la operatorii economici care oferă servicii de valorificare.

În perioada funcționării, deșeurile generate vor fi deșeuri specifice zonelor de locuit, în principal deșeuri menajere care se vor colecta în europubele, amplasate în incinta proprietăților în spații special amenajate, pe platforme betonate.

În zona spațiilor publice vor fi montate containere speciale, pentru colectarea selectivă deșeurilor.

4.2. MĂSURI PROPUSE PENTRU PREVENIREA, REDUCEREA ȘI COMPENSAREA EFECTELOR ADVERSE ASUPRA FACTORULUI DE MEDIU APĂ

Pentru protecția calității apelor subterane și de suprafață se vor lua următoarele măsuri:

- este interzisă alimentarea cu apă din sursă proprie, alimentarea cu apa făcându-se de la rețeaua existentă pe teren; în funcție de necesarul calculat pentru fiecare obiectiv, branșarea se va face pe baza unui proiect avizat de R.A.J.A.;
- corelarea realizării obiectivelor P.U.Z. cu executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare;
- transportul apelor uzate, generate în perioada de construcție, la o stație de epurare, de către firme special autorizate;
- asigurarea unei stări bune de funcționare a utilajelor și vehiculelor utilizate, în scopul evitării scurgerii de hidrocarburi;
- intervenția promptă cu absorbantși în cazul scurgerilor accidentale de produse petroliere;
- colectarea selectivă a deșeurilor și preluarea de către societăți specializate pentru a se preveni eventualele poluări;
- se interzice evacuarea de ape provenite de pe terenul studiat în Lacul Siutghiol;
- se interzice orice evacuarea de ape uzate epurate sau neepurate în subteran;
- spațiile de alimentație publică vor fi prevăzute cu separatoare de grăsimi pentru a se preveni poluarea apelor cu grăsimi;
- la evacuarea în rețelele de canalizare, calitatea apelor se va încadra în prevederile H.G. 188/2002, cu completările și modificările ulterioare – NTPA 002.

4.3. MĂSURI PROPUSE PENTRU PREVENIREA, REDUCEREA ȘI COMPENSAREA EFECTELOR ADVERSE ASUPRA FACTORULUI DE MEDIU AER

În vederea protecției calității aerului se vor lua următoarele măsuri generale:

- se vor adopta măsuri de reducere a emisiilor de praf în aerul atmosferic în perioada executării lucrărilor de construcții;
- utilizarea unor sisteme neconvenționale de producere a energiei termice (pompe de

căldură, panouri solare) în scopul respectării standardelor de calitate pentru aerul ambiental;

- utilizarea energiilor alternative și a echipamentelor eficiente din punct de vedere energetic;
- în cazul dotării cu instalații de climatizare se vor achiziționa numai aparate ce utilizează agenți de răcire ecologici;
- extinderea zonelor verzi și a perdelelor de protecție; prin autorizațiile de construcție se va impune respectarea suprafețelor minime de spații verzi;
- asigurarea unei perdele vegetale între zona rezidențială și DN2A.

4.4. MĂSURI PROPUSE PENTRU PREVENIREA, REDUCEREA ȘI COMPENSAREA EFECTELOR ADVERSE ASUPRA FACTORULUI DE MEDIU SOL-SUBSOL

Pentru evitarea și diminuarea potențialului impact asupra solului/subsolului se propun următoarele măsuri:

- pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta POT maxim și CUT maxim stabilit;
- în perioada execuției lucrărilor se va avea în vedere limitarea spațiului de depozitare la minimum necesar;
- solul vegetal din zonă va fi îndepărtat de pe teren, înainte de începerea lucrărilor de construcții, fiind depozitat într-un spațiu delimitat în incinta terenului proprietate și va fi utilizat ulterior la amenajările de spații verzi din perimetrul planului;
- amenajarea de spații verzi în zona ramasă liberă după executarea construcțiilor în afara perimetrului constructibil;
- se vor realiza după caz: separatoare de hidrocarburi pentru zonele cu acces rutier, platforme betonate pentru zonele de descărcare a mărfii;
- realizarea de spații adecvate pentru colectarea deșeurilor.

4.5. MĂSURI PROPUSE PENTRU PREVENIREA, REDUCEREA ȘI COMPENSAREA EFECTELOR ADVERSE ASUPRA BIODIVERSITĂȚII

Pentru evitarea și diminuarea potențialului impact asupra biodiversității se propun următoarele măsuri:

- executarea lucrărilor de construire numai pe suprafețele destinate lucrărilor, fără a se afecta suprafețe suplimentare de teren;
- aplicarea măsurilor pentru reducerea poluării atmosferice, aerului și solului va avea ca efect reducerea impactului asupra biodiversității;
- pentru asigurarea cu energie electrică, liniile electrice pe amplasament se recomandă să fie subterane și nu aeriene;
- în cazul unei poluări accidentale pe perioada activității, se vor întreprinde măsuri imediate de înlăturare a factorilor care au generat poluarea și va fi anunțată autoritatea competentă pentru protecția mediului.
- se vor respecta prevederile *Regulamentului ariei de protecție avifaunistică ROSPA0057 LACUL SIUTGHIOL*, conform cărora, în situl comunitar sau în vecinătatea acestuia, sunt interzise orice fel de activități sau acțiuni care ar putea afecta integritatea sitului sau care ar putea avea un impact negativ semnificativ asupra elementelor naturale protejate.

4.6. MĂSURI PROPUSE PENTRU PREVENIREA, REDUCEREA ȘI COMPENSAREA EFECTELOR ADVERSE ASUPRA SĂNĂTĂȚII POPULAȚIEI

În vederea evitării și diminuării potențialului impact asupra sănătății populației, patrimoniului cultural și arheologic se propun următoarele măsuri:

- pentru amenajarea spațiilor necesare pentru colectarea deșeurilor se va avea în vedere posibilitatea colectării selective a acestora;
- respectarea condițiilor impuse prin regulamentul de urbanism astfel încât să se asigure amplasarea clădirilor unele față de altele încât să se asigure perioada minimă de însorire;
- aplicarea măsurilor pentru reducerea poluării atmosferice va avea ca efect reducerea impactului asupra populației;
- în cazul în care pe parcursul lucrărilor vor fi descoperite elemente ale patrimoniului cultural și arheologic se va asigura protecția și conservarea acestora, conform prevederilor legale.

5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA.

5.1 LISTA ZONELOR FUNCTIONALE

ZR1 – FUNCTIUNE REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE

pateu C - lot 2, lot 3, lot 4 si lot 5;
pateu D - lot 2 ;
pateu E - lot 1 ;
pateu F - lot 1, lot 2 lot, 3 si lot 4.

ZR2 – FUNCTIUNE REZIDENTIALA, COMERT, SERVICII, AGREMENT, INVATAMANT, SANATATE

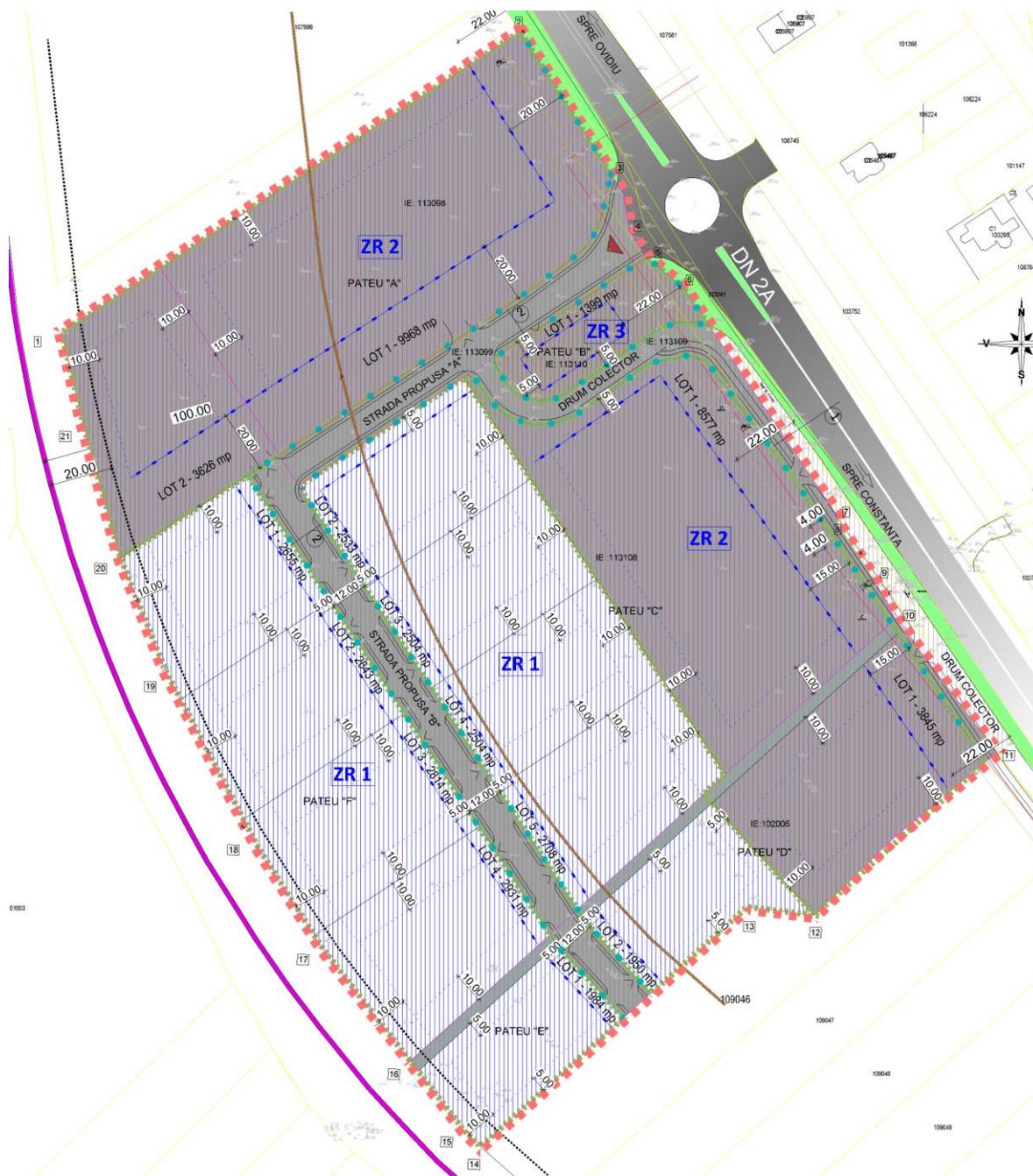
pateu A - lot 1 si lot 2;
pateu C - lot 1 ;
pateu D - lot 1 .

ZR3 – FUNCTIUNE COMERCIALA / SERVICII

pateu B - lot 1.

PLAN URBANISTIC ZONAL – AMPLASARE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE
Oras Ovidiu, parcelele: A 562, lot 1/1, lot 1/2, lot 2/1, lot 2/2, lot 2/3, Np563 jud. Constanta

5.1.1. **ZR1** – FUNCTIUNE REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE



- pateu C - lot 2, lot 3, lot 4 si lot 5;
- pateu D - lot 2 ;
- pateu E - lot 1 ;
- pateu F - lot 1, lot 2 lot, 3 si lot 4.

– DATE DE RECUNOASTERE

Este functiunea delimitata la Nord de ZR2 pateul “A” si strada propusa “A”, la vest zona caii ferate-DF 555 , la Sud parcela IE 109046, iar la est ZR2.

Tipul de proprietate al terenurilor: domeniu privat al persoanelor juridice.

– PROPUNERI

- Se propun un numar de 10 loturi pentru locuinte colective.
- Se propune cedarea, prin act autentic catre U.A.T. Ovidiu, a suprafetelor de teren necesare constituirii stazilor si a canalului deschis de preluare ape pluviale care are corespondent cu subtraversarea caii ferate la vest si a DN2A la est inclusiv cote indivize, dupa caz;

- 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

- locuinte colective in proprietate particulara de standard mediu si ridicat, spatii tehnice si alte functiuni conexe locuirii ;

- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;

- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir , imprejmui.

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.

- Constructiile vor fi retrase de la aliniament cu :
- 5,00 m fata de STRADA PROPUSA "B";
- 5,00 m fata de STRADA PROPUSA "A";

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in cadrul pateului C - lot 2, lot 3, lot 4 si lot 5 si pateului F - lot 1, lot 2 lot, 3 si lot 4 - constructiile vor fi retrase cu 10.00 m fata de limitele laterale si posterioara ale proprietatii;

- in cadrul pateului E - lot 1- constructia va fi retrasa cu 5,00 m fata de limitele laterale si 10.00m fata de limita posterioara ale proprietatii;

- in cadrul pateului D - lot 2 - constructia va fi retrasa cu 5,00 m fata de limitele laterale si 5.00m fata de limita posterioara ale proprietatii.

- 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 strada propusa "B" .

- 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+6E (27.00 m)
- se accepta demisol / subsol

CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE SI ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Pentru constructii – Structura de rezistenta pe cadre de beton armat, pereti de zidarie. Fundatiile continue din b.a. continue si invelitoare tip terasa. Finisajele exterioare vor fi executate in nuante de culori conform tabelului 1 extras din art 8 alin. (1-8) aferente UTR6. Cuprinse in PUG oras Ovidiu aprobat prin H.C.L. nr. 143/2019.

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

Pentru trotuare – beton, asfalt, pavele autoblocante pe substrat de balast si nisip.

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna .

- 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.

	Culoare de bază finisaje suprafață - denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp.CMYK
1.	Pure white	9010	S 0603-G80Y	240-237-225	0-1-6-6
2.	Cream	9001	S 0804-Y30R	250-244-227	0-3-9-9
3.	Oyster white	1013	S 1005-Y30R	227-217-198	0-3-12-12
4.	Ivory	1014	S 1515-Y10R	221-196-154	5-20-50-0
5.	Beige	1001	S 2020-Y20R	204-176-131	0-14-36-20
6.	Green beige	1000	S 2020-Y	201-187-136	0-7-32-21
7.	Light ivory	1015	S 1010-Y20R	230-214-144	0-5-30-10
8.	Wax yellow	090-90-30	S 0520-Y	248-233-176	0-6-29-3
9.	Macadamia beige	080-90-20	S 0510-Y20R	250-232-196	0-7-22-2
10.	Light fern green	110 90 10	S 0907-G60Y	226-228-208	1-0-9-11
11.	Grey white	9002	S 1502-Y	214-213-202	0-0-6-16
12.	Pebble grey	7032	S 3005-G80Y	184-183-153	0-2-11-29
13.	Silk grey	7044	S 2502-Y	202-196-176	0-0-15-30
14.	Papyrus white	9018	S 2002-G50Y	200-203-196	10-5-15-10
15.	Agate grey	7038	S 3005-G20Y	195-195-195	30-10-20-20

Tabelul 1: Paletă extinsă de culori de bază pentru finisaje exterioare de suprafață

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare – fosa septica, energie electrica, gaze naturale, telefonie.
- noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor 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

Se vor respecta suprafete minime de spatii verzi care se vor amenaja in conformitate cu prevederile PUG oras Ovidiu aprobat prin H.C.L. nr. 143/2019 anexa 10 si Hotararea Consiliului Judetean nr. 152/2013 .

- spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim **25%** din suprafata incintei.
- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

IMPREJMUIRI

Se admit numai separatii cu borduri sau cu garduri vii și eventual împrejmuiiri joase, transparente (Hmax.=0,90 m) de protectie a spatiilor verzi.

În cazul cvartalelor de blocuri cu administrare privată se pot admite, pe limitele cvartalului împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de **1,40 m** și înălțimea maximă de **2,00 m** din care un soclu opac cu înălțimea minimă de **0,3 m** și înălțimea maximă de **0,8 m** și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

PLAN URBANISTIC ZONAL – AMPLASARE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE
Oras Ovidiu, parcelele: A 562, lot 1/1,lot 1/2, lot 2/1, lot 2/2 , lot 2/3, Np563 jud. Constanta

5.1.2. **ZR2 – FUNCTIUNE REZIDENTIALA - LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII, AGREMENT, INVATAMANT, SANATATE**



-pateu A - lot 1 si lot 2;
-pateu C - lot 1 ;

-pateu D - lot 1 .

– DATE DE RECUNOASTERE

Este functiunea delimitata la Nord de IE 107999, la vest zona caii ferate-DF 555 si ZR1 pateul “C”, la Sud parcela IE 109046, iar la est drum colector si DN2A.

Tipul de proprietate al terenurilor: domeniu privat al persoanelor juridice.

– PROPUNERI

- Se propun un numar de 4 loturi pentru functiune mixta rezidentiala – locuire colectiva, comert, servicii, agrement, invatamant, sanatate.
- se propune cedarea, prin act autentic catre U.A.T. Ovidiu, a suprafetelor de teren necesare constituirii stazilor si a canalului deschis de preluare ape pluviale care are corespondent cu subtraversarea caii ferate la vest si a DN2A la est inclusiv cote indivize, dupa caz;

- 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

Funciune dominanta – Locuire colectiva ;

- 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;

- amenajari aferente functiunilor mixte: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir , imprejmuiuri.

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 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.

- Constructiile vor fi retrase de la aliniament cu :
- 20,00 m fata de STRADA PROPUSA “A” si fata de DN2A in cadrul pateului A;
- 15,00 m fata de drumul colector (adica 22 m de la limitata zonei de siguranta a drumului national) in cadrul pateului C lot 1 si pateu D lot 1;

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in cadrul pateului A - lot 1 si lot 2 constructiile vor fi retrase cu 10.00 m fata de limitele laterale si posterioara ale proprietatii;
- in cadrul pateului C - lot 1- constructiile vor fi retrase cu 5,00 m fata de limita laterala de nord si 10.00m fata de limita laterala sud si posterioara ale proprietatii;
- in cadrul pateului D - lot 1 - constructia va fi retrasa cu 10,00 m fata de limitele laterale si limita posterioara ale proprietatii.

- 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 strada propusa “A” si drumul colector .
- 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+8E (33.00 m)
- se accepta demisol / subsol

CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE SI ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Pentru constructii – Structura de rezistenta pe cadre de beton armat, pereti de zidarie. Fundatiile continue din b.a. continue si invelitoare tip terasa. Finisajele exterioare vor fi executate in nuante de culori conform tabelului 2 extras din art 8 alin. (1-8) aferente UTR6. Cuprinse in PUG oras Ovidiu aprobat prin H.C.L. nr. 143/2019.

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

Pentru trotuare – beton, asfalt, pavele autoblocante pe substrat de balast si nisip.

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna .
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indejelnica – 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL – AMPLASARE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE
Oras Ovidiu, parcelele: A 562, lot 1/1,lot 1/2, lot 2/1, lot 2/2 , lot 2/3, Np563 jud. Constanta

	Culoare de bază finisaje suprafață - denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp.CMYK
1.	Pure white	9010	S 0603-G80Y	240-237-225	0-1-6-6
2.	Cream	9001	S 0804-Y30R	250-244-227	0-3-9-9
3.	Oyster white	1013	S 1005-Y30R	227-217-198	0-3-12-12
4.	Ivory	1014	S 1515-Y10R	221-196-154	5-20-50-0
5.	Light ivory	1015	S 1010-Y20R	230-214-144	0-5-30-10
6.	Wax yellow	090-90-30	S 0520-Y	248-233-176	0-6-29-3
7.	Macadamia beige	080-90-20	S 0510-Y20R	250-232-196	0-7-22-2
8.	Green beige	1000	S 2020-Y	201-187-136	0-7-32-21
9.	Beige	1001	S 2020-Y20R	204-176-131	0-14-36-20
10.	Sand yellow	1002	S 2030-Y10R	205-170-109	0-17-47-20
11.	Apricot yellow	070-80-40	S 1030-Y30R	239-188-128	0-21-46-6
12.	Pebble grey	7032	S 3005-G80Y	184-183-153	0-2-11-29
13.	Silk grey	7044	S 2502-Y	202-196-176	0-0-15-30
14.	Grey white	9002	S 1502-Y	214-213-202	0-0-6-16
15.	Light fern green	110 90 10	S 0907-G60Y	226-228-208	1-0-9-11
16.	Designer cream yellow	100 90 20	S 1015-G80Y	225-222-179	0-1-20-12
17.	Kiwi ice cream green	110 90 30	S 0520-G60Y	222-231-172	4-0-26-9
18.	Spring green	130 90 20	S 0520-G20Y	205-234-201	12-0-14-8
19.	Dew green	140 70 20	S 2020-G20Y	159-189-159	16-0-16-26
20.	Pastel green	6019	S 1020-G30Y	182-206-172	12-0-17-19
21.	Cystal salt white	170-90-05	S 0907-B80G	217-229-224	5-0-2-10
22.	Antarctic blue	210 90 10	S 0515-B20G	194-228-232	16-2-0-9
23.	Alpine morning blue	230-80-15	S 1020-B	172-208-222	23-6-0-13
24.	Himalaya blue	250 80 15	S 1020-R80B	181-201-221	18-9-0-13
25.	Venitian pink	360-80-10	S 1510-R20B	214-194-199	0-9-7-16
26.	Rose cream	010-90-05	S 0507-R20B	236-223-225	0-6-5-7
27.	Telegrey 4	7047	S 1500-N	208-208-208	0-0-5-20
28.	Papyrus white	9018	S 2002-G50Y	200-203-196	10-5-15-10
29.	Light grey	7035	S 2002-B50G	185-196-195	3-0-0-23
30.	Agate grey	7038	S 3005-G20Y	195-195-195	30-10-20-20

Tabelul 2: Paletă extinsă de culori de bază pentru finisaje exterioare de suprafață
CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare – fosa septica, energie electrica, gaze naturale, telefonie.
- noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor 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 – 2.80 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

Se vor respecta suprafete minime de spatii verzi care se vor amenaja in conformitate cu prevederile PUG oras Ovidiu aprobat prin H.C.L. nr. 143/2019 anexa 10 si Hotararea Consiliului Judetean nr. 152/2013 .

- spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim **20%** din suprafata incintei.
- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

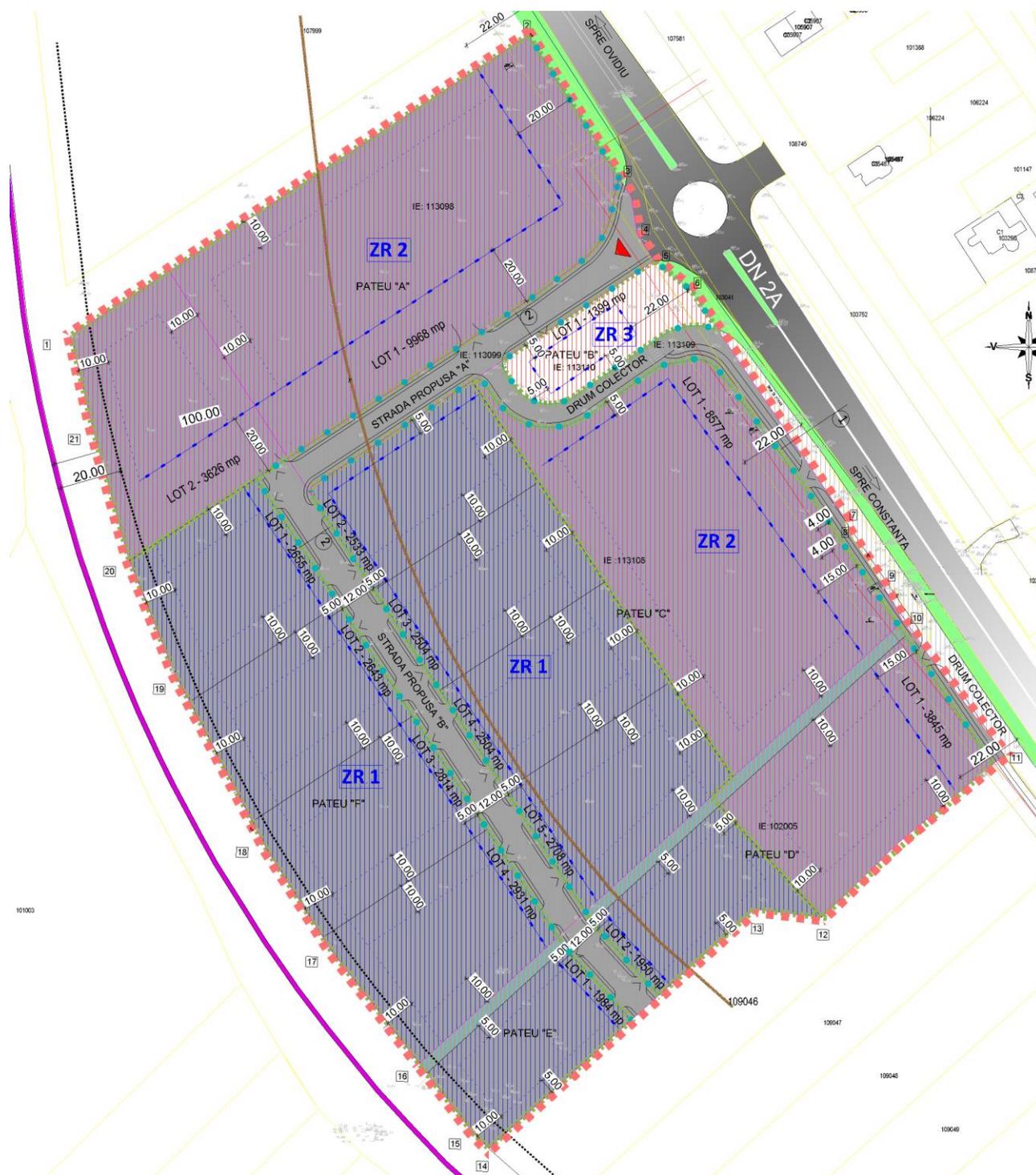
IMPREJMUIRI

Se admit numai separatii cu borduri sau cu garduri vii și eventual împrejuriri joase, transparente (Hmax.=0,90 m) de protectie a spatiilor verzi.

În cazul cvartalelor de blocuri cu administrare privată se pot admite, pe limitele cvartalului împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de **1,40 m** și înălțimea maximă de **2,00 m** din care un soclu opac cu înălțimea minimă de **0,3 m** și înălțimea maximă de **0,8 m** și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

5.1.3. ZR3 – FUNCTIUNE COMERCIALA / SERVICII

PLAN URBANISTIC ZONAL – AMPLASARE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE
Oras Ovidiu, parcelele: A 562, lot 1/1, lot 1/2, lot 2/1, lot 2/2, lot 2/3, Np563 jud. Constanta



- pateu B - lot 1.
- DATE DE RECUNOASTERE

Este functiunea delimitata la Nord de strada propusa “A”, la est DN2A, iar la vest si sud de drum colector .

Tipul de proprietate al terenurilor: domeniu privat al persoanelor juridice.

– PROPUNERI

- Se propun un numar de 1 lot pentru functiune comert / servicii.

• SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

- 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;

- amenajari aferente functiunilor mixte: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir , imprejmuiiri.

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 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.

- Constructiile vor fi retrase de la aliniament cu :

- 22,00 m fata de DN2A (adica 22 m de la limitata zonei de siguranta a drumului national);

- 5,00 m fata de de STRADA PROPUSA “A” si fata de drumul colector.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform retragerilor fata de aliniament.

- 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 strada propusa “A” si drumul colector .

- 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+2E (12.00 m)
- se accepta demisol / subsol

CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE SI ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Pentru constructii – Structura de rezistenta pe cadre de beton armat, pereti de zidarie. Fundatiile continue din b.a. continue si invelitoare tip terasa. Finisajele exterioare vor fi executate in nuante de culori conform tabelului 2 extras din art 8 alin. (1-8) aferente UTR6. Cuprinse in PUG oras Ovidiu aprobat prin H.C.L. nr. 143/2019.

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

Pentru trotuare – beton, asfalt, pavele autoblocante pe substrat de balast si nisip.

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna .
- 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL – AMPLASARE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE
 Oras Ovidiu, parcelele: A 562, lot 1/1, lot 1/2, lot 2/1, lot 2/2 , lot 2/3, Np563 jud. Constanta

	Culoare de bază finisaje suprafață - denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp.CMYK
1.	Pure white	9010	S 0603-G80Y	240-237-225	0-1-6-6
2.	Cream	9001	S 0804-Y30R	250-244-227	0-3-9-9
3.	Oyster white	1013	S 1005-Y30R	227-217-198	0-3-12-12
4.	Ivory	1014	S 1515-Y10R	221-196-154	5-20-50-0
5.	Light ivory	1015	S 1010-Y20R	230-214-144	0-5-30-10
6.	Wax yellow	090-90-30	S 0520-Y	248-233-176	0-6-29-3
7.	Macadamia beige	080-90-20	S 0510-Y20R	250-232-196	0-7-22-2
8.	Green beige	1000	S 2020-Y	201-187-136	0-7-32-21
9.	Beige	1001	S 2020-Y20R	204-176-131	0-14-36-20
10.	Sand yellow	1002	S 2030-Y10R	205-170-109	0-17-47-20
11.	Apricot yellow	070-80-40	S 1030-Y30R	239-188-128	0-21-46-6
12.	Pebble grey	7032	S 3005-G80Y	184-183-153	0-2-11-29
13.	Silk grey	7044	S 2502-Y	202-196-176	0-0-15-30
14.	Grey white	9002	S 1502-Y	214-213-202	0-0-6-16
15.	Light fern green	110 90 10	S 0907-G60Y	226-228-208	1-0-9-11
16.	Designer cream yellow	100 90 20	S 1015-G80Y	225-222-179	0-1-20-12
17.	Kiwi ice cream green	110 90 30	S 0520-G60Y	222-231-172	4-0-26-9
18.	Spring green	130 90 20	S 0520-G20Y	205-234-201	12-0-14-8
19.	Dew green	140 70 20	S 2020-G20Y	159-189-159	16-0-16-26
20.	Pastel green	6019	S 1020-G30Y	182-206-172	12-0-17-19
21.	Cystal salt white	170-90-05	S 0907-B80G	217-229-224	5-0-2-10
22.	Antarctic blue	210 90 10	S 0515-B20G	194-228-232	16-2-0-9
23.	Alpine morning blue	230-80-15	S 1020-B	172-208-222	23-6-0-13
24.	Himalaya blue	250 80 15	S 1020-R80B	181-201-221	18-9-0-13
25.	Venitian pink	360-80-10	S 1510-R20B	214-194-199	0-9-7-16
26.	Rose cream	010-90-05	S 0507-R20B	236-223-225	0-6-5-7
27.	Telegrey 4	7047	S 1500-N	208-208-208	0-0-5-20
28.	Papyrus white	9018	S 2002-G50Y	200-203-196	10-5-15-10
29.	Light grey	7035	S 2002-B50G	185-196-195	3-0-0-23
30.	Agate grey	7038	S 3005-G20Y	195-195-195	30-10-20-20

Tabelul 2: Paletă extinsă de culori de bază pentru finisaje exterioare de suprafață

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare – fosa septica, energie electrica, gaze naturale, telefonie.
- noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor 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 – 40%

Coeficientul de utilizare a terenului – 1.20 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

Se vor respecta suprafete minime de spatii verzi care se vor amenaja in conformitate cu prevederile PUG oras Ovidiu aprobat prin H.C.L. nr. 143/2019 anexa 10 si Hotararea Consiliului Judetean nr. 152/2013 .

- spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim **20%** din suprafata incintei.
- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

IMPREJMUIRI

Se admit numai separatii cu borduri sau cu garduri vii și eventual împrejmuii joase, transparente (Hmax.=0,90 m) de protecție a spațiilor verzi.

În cazul cvartalelor de blocuri cu administrare privată se pot admite, pe limitele cvartalului împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de **1,40** m și înălțimea maximă de **2,00** m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de **0,3** m și înălțimea maximă de **0,8** m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Intocmit,
arh. Marius Iuga
urb. Marius Chirilov