

REGULAMENT DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. **ROLUL RLU**

Articolul 1 – Rolul RLU (Regulamentului Local de urbanism)

- 1) **Regulamentul local de urbanism**, aferent Planului urbanistic zonal reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el cuprinzand si detaliind reglementarile din PUZ.
Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.
- 2) **Regulamentul Local de urbanism** stabileste, in aplicarea legii, modul de concret de utilizare a terenurilor precum si conditiile de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite si amenajarilor.
- 3) **Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism** aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

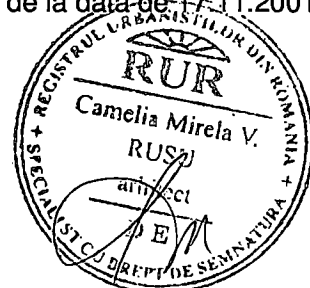
Regulamentul local de urbanism se aplica, in cazul de fata, la terenul cu o suprafata de **87959 mp**. Parcelele care au generat PUZ, in suprafata totala de 5745 mp, respectiv loturile 12, 13, 14, 15, 16, 17 si lotul 19/1 si sunt proprietatea SC Multiservice Cyclop VTM SRL, in zona intravilana a municipiului Constanta. Amplasamentul studiat face parte din UTR 19.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

Legislatie in domeniul urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul", modificata si completata inclusiv prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 7/2011, in vigoare incepand de la data de 11.02.2011, in continuare numita „Legea 350/2001”;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea I – Retele de transport”, in vigoare incepand de la data de 29.09.2006, in continuare numita „PATN – Retele de transport”;
- „Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a II-a – Apa”, modificata prin Legea nr. 20/2006 in vigoare incepand de la data de 27.01.2006, in continuare numita „PATN – Apa”;
- „Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a III-a – Zone protejate”, in vigoare incepand de la data de 15.04.2000, in continuare numita „PATN – Zone protejate”;
- „Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a IV-a – Reteaua de localitati”, modificata si completata inclusiv prin Legea nr. 106/2010 in vigoare incepand de la data de 10.06.2010, in continuare numita „PATN – Reteaua de localitati”;
- „Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural”, in vigoare incepand de la data de 17.11.2001, in continuare numita „PATN – Zone de risc natural”;



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

- Ordinului M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, in vigoare incepand de la data de 24.04.2000, in continuare numit „Metodologia RLU;
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – PUZ ;
- Ordinul MLP, MI, MAN, SRI nr. 4/M30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea „Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor”, in vigoare incepand de la data de 10.12.1995, in continuare numit „Ordin comun MLP/MI/MAN/SRI”;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea „Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism”, in vigoare incepand de la data de 19.01.2011, in continuare numit „Metodologia de informare si consultare a publicului;
- Hotararea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism”, completat inclusiv prin Hotararea Guvernului nr. 490/2011, in vigoare incepand de la data de 24.05.2011, in continuare numita „RGU” si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;

Legislatie in domeniul energiei:

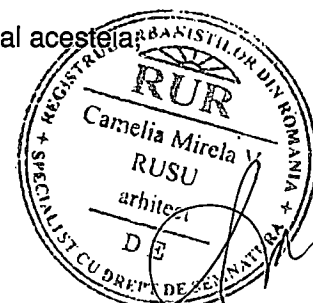
- „Legea nr. 13/2007 energiei electrice”, modificata si completata inclusiv de Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 172/2008, in vigoare incepand de la data de 25.11.2008, in continuare numit „Legea energiei electrice”;
- „Legea nr. 210/2010 privind unele masuri prealabile lucrarilor de constructie de retele de transport si de distributie a energiei electrice”, in vigoare incepand de la data de 21.10.2010, in continuare numita „Legea 210/2010”;
- Ordinul A.N.R.E. nr. 4/2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, modificate si completate de Ordinul nr. 49/2007, in vigoare incepand de la data de 18.12.2007, in continuare numit „Ordin ANRE privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta”.

Legislatie in domeniul constructiilor:

- Codul Civil al Romaniei, in vigoare incepand de la data de 1.10.2011, in continuare numit „Noul Cod Civil”;
- „Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii”, modificata si completata inclusiv prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 85/2011, in vigoare incepand de la data de 11.10.2011, completata si modificata cu Legea 193/2019, in continuare numita „Legea 50/1991”;
- „Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii”, modificata si completata inclusiv prin Legea nr. 123/2007, in vigoare incepand de la data de 12.05.2007, in continuare numita „Legea 10/1995”;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, in vigoare incepand de la data de 23.12.2009, in continuare numit „Norme metodologice la Legea 50/1991”;

Alte legi:

- Legea 18/1991 a fondului funciar (republicata);
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 69/1991 privind administratia publica locala (republicata in 1996, cu modificarile ulterioare);
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

- Legea 137/1995 privind protectia mediului (modificata prin Legea nr. 159/1999);
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din:

- Terenul delimitat de strada Varful cu Dor la Nord-Vest, Str. Margaretei la Nord-Est, alee incinta Sere la Sud-Vest si limite cadastrale imobile la Sud-Est, marcat in plansa de Reglementari urbanistice aferenta documentatiei.

Terenul reglementat de prezenta documentatie are o forma cvasitrapezoidala si o suprafata conventionala (S_{PUZ}) de **87959 m²**. Suprafata studiata PUZ este egala cu suprafata reglementata PUZ.

Zona studiata de Planul Urbanistic Zonal are urmatoarele vecinatati:

- NORD - VEST - str. Varful cu Dor;
- NORD - EST - str. Margaretei;
- SUD- EST - limite cadastrale imobile;
- SUD – VEST - teren incinta Sere .

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

**4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI
PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT**

Articolul 3 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic.

Vegetatia spontana pe teritoriul municipiului Constanta se incadreaza in categoria de vegetatie corespunzatoare stepei semiaride, cu unele variatii caracteristice diferitelor unitati geomorfologice de pe acest teritoriu.

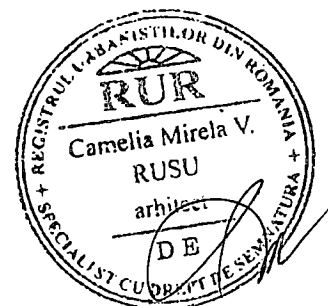
Teritoriul este lipsit de spatii verzi amenajate. Singurii arbori inalti sunt cei de aliniament situati de-a lungul strazii Varful cu Dor.

Articolul 4 - Zone construite protejate

In zona nu exista cladiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu. Constructiile existente in zona studiata si in proximitatea acesteia– preponderant locuinte individuale si hale industriale cu regim de inaltime P-P+3E/P inalt (pentru hale) - nu sunt cladiri cu valoare de patrimoniu.

Starea constructiilor mentionate mai sus este medie, exceptie facand cladirile realizate dupa anul 2000, care sunt in stare foarte buna.

Zona este strabatuta de o conducta de alimentare cu apa, in partea centrala, fata de care este delimitata o zona de siguranta si protectie, evidentiata in Plansa de Reglementari.



5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

Articolul 5 - Expunerea la riscuri naturale

. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă.

Excepție fac lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii de adâncime, lucrări de stabilizare a pantelor și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.

Prin excepție de la prevederile alin.(1) amplasarea construcțiilor în zonele grevate de riscuri naturale poate fi permisă în următoarele condiții:

- a. După ridicarea restricției ca urmare a reevaluării riscului (în urma actualizării hărții de risc sau ca urmare a elaborării unor studii locale detaliate)
- b. În urma aplicării măsurilor de reducere a riscului prevăzute în studii și proiecte de specialitate.
- c. În urma elaborării studiilor și proiectelor care stabilesc condiții în care amplasarea de construcții este admisibilă.

Articolul 6 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, a căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Astfel în amplasarea noilor obiective se vor respecta prevederile ord.49/2007 ANRE, cu toate modificările ulterioare.

Articolul 7 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

În zona loturilor care au generat PUZ există rețele de alimentare cu apă, canalizare și a fost extinsă rețeaua de distribuție a gazelor naturale RP 90 mm.

Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente.

Articolul 8 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

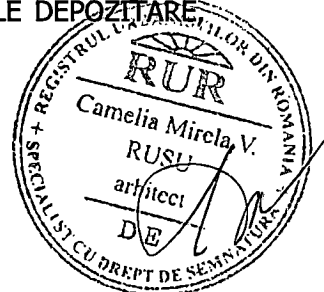
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor propuse și funcțiunea dominantă a zonei.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Articolul 9 - Procentul de ocupare a terenului

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

- Pentru **ZA + ZA2 + ZA3** – SUBZONE DESTINATE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE DE MICA CAPACITATE, SERVICE-URI AUTO, HALE DEPOZITARE BIROURI



POT maxim de 60% si CUT maxim 1,20

**- Pentru L1 + L2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE EXISTENTE, RESPECTIV
IN LOTIZARI NOI CU REGIM DE INALTIME P+1E.**

POT maxim de 50% si CUT maxim 1,00

**- Pentru L3 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME
P+2-4E**

POT maxim de 50% si CUT maxim 1,00

**- Pentru M1 – SUBZONA CUPRINZAND DOTARI SI SERVICII AFERENTE LOCUINTELOR
COLECTIVE.**

POT maxim de 50% si CUT maxim 1,00

Articolul 10 - Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Articolul 11 - Orientarea fata de punctele cardinale si respectarea normelor de insorire conform OMS

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea cerintelor de insorire, potrivit normelor OMS in vigoare.

Articolul 12 - Amplasarea fata de drumuri publice

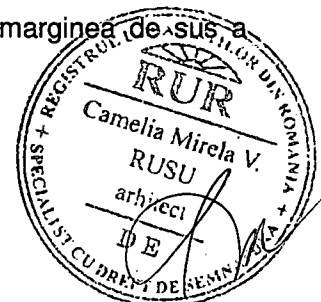
Cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse (strazi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor strazilor, conform plansei de reglementari urbanistice.

o Drum principal –STR VARFUL CU DOR

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantăției rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Conform O.G. nr. 43/1997 zonele de siguranță ale drumurilor masurate de la limita exterioară a amprizei drumului, au următoarele valori:

- Drum situat la nivelul terenului – 1.5m de la marginea exterioară a santurilor;
- Drum în rambleu – 2m de la piciorul taluzului;
- Drum în debleu cu înălțimea până la 5,0 m inclusiv – 3.0m de la marginea de sus a taluzului;
- Drum în debleu cu înălțimea mai mare de 5,0 m – 5.0m de la marginea de sus a taluzului;



Zona de protecție

Zona de protecție, măsurată de la limita exterioară a zonei de siguranță variază, în funcție de categoria drumului.

Articolul 13 - Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR

În zona studiată nu există trasee de cale ferată.

Execuția de lucrări în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice se face cu autorizația Ministerului Transporturilor și cu acordul CNCF "CFR" SA, în condițiile legii.

Articolul 14 - Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea clădirilor se raportează la aliniament, în sensul de aliniament rezultat în urma asigurării retragerilor necesar pentru realizarea profilelor transversale ale cailor de circulație propuse, potrivit planșei de Reglementări urbanistice.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Articolul 15 - Accese carosabile

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate conform anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism - RGU pentru aprobarea numărului minim de locuri de parcare.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Accesul la loturi care au generat PUZ se realizează din alea incinta Sere

Accesele auto și pietonale sunt marcate simbolic cu săgeata. Atât accesul auto cât și cel pietonal se pot realiza **pe toată latura** marcată cu săgeata de acces.

Articolul 17 - Accese pietonale

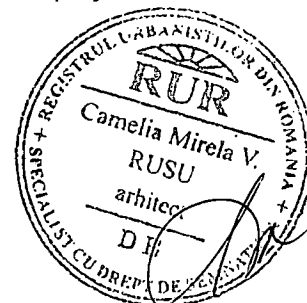
Se vor prevedea trotuare de acces până la construcțiile propuse, cu legătura din amenajările pietonale ale circulațiilor publice. Fiecare lot va avea prevăzut cel puțin un acces pietonal.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Articolul 18 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform specificului și necesităților funcțiunilor respective.

Racordarea la rețele se realizează obligatoriu îngropat iar fridele de bransament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în fride înglobate în împrejurimi sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția. În cazul construcțiilor noi proiectul va include soluții de integrare arhitectural-estetică a fridelelor de bransament și contorizare în construcție sau împrejurimi.



9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Articolul 19 - Parcelarea

Parcelarea oricarui lot din cele cuprinse in prezentul studiu se va face cu respectarea cerintelor cumulative privind frontul minim si suprafata minima ale loturilor, specifice fiecarei functiuni, cu conditia asigurarii accesului carosabil dintr-un drum public.

Articolul 20 - Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime propus va fi :

- Pentru **L1 + L2** – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE EXISTENTE, RESPECTIV IN LOTIZARI NOI CU REGIM DE INALTIME P+1E.

H maxim = 7 metri

- Pentru **L3** – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI, CU REGIM DE INALTIME P+2-4E

**H maxim = 10 metri – P+2E
= 15 metri – P+4E**

- Pentru **M1**– SUBZONA CUPRINZAND DOTARI SI SERVICII AFERENTE LOCUINTELOR COLECTIVE.

H maxim = 10 metri

Numarul de subsoluri nu se normeaza.

Articolul 21 - Aspectul exterior al constructiilor

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunilor fiecarei constructii. Culorile admise sunt alb, bej, gri deschis, terra cota, care pot prezenta accente de culoare rezultate din tonuri mai inchise ale acelorasi culori.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect ahitectural, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri.

Articolul 22 – Parcaje

Conform RGU aprobat prin HGR nr. 525/27.06.1996 si HCL 113/2017, privind aprobarea Regulamentului de asigurarea a numarului minim de locuri de parcare, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru fiecare imobil vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii.

Articolul 23 - Spatii verzi si plantate

Spatiile verzi propuse prin aceasta documentatie vor fi de 4 tipuri:

- Spatii verzi tip gradina – acestea se vor amenaja astfel incat sa acopere suprafata minima necesara de 20% din suprafata terenului; acestea vor cuprinde arbori si



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

arbusti din toate cele 4 anotimpuri, a caror udare si intretinere se va realiza cu ajutor
unor instalatii automate pentru irigat prevazuta pe teren;

- Grupa arborilor ornamentali FOIOASE, artar japonez, paltin de
camp, arbore de matase, mestecan, mestecan pendul, castanul,
carpen, magnolia, platan, prunus ornamental, salcam, salcie, tei, ,
stejar, salcam etc.
 - Arbori ornamentali grupa conifere : brad, cedru, molid, pin, zambbru,
duglas, chiparos, tisa etc.
 - Arbusti ornamentali grupa foliase: azalee de gradina, dracila,
buxus, trompetica, clemantita, ilex, lemn cainesc, iasomie,
piracanta, liliac, soc, glicina, etc.
 - Arbusti ornamentali grupa conifere : chiparos, ienupar, tuia, etc.
 - Grupa florilor anuale, bienale si perene: hortensie, lavanda,
busuioc, cimbru, primula, begonie, salvie, nu ma uita, etc.
- Spatiu verde de tip gard viu : va dubla in proportie de minimum 10% imprejmuirea
propusa, la partea interioara a terenului.
 - O suprafata de min 30% mp din spatiile verzi, din pavaje permeabile (parcaje
ecologice) ;
 - O suprafata de 10-20 mp in jardiniere, pe parapetul ferestrelor (plante cu flori: fucsia,
petunii, craite, crizanteme);

Articolul 24 – Imprejmuiri

Spre aleea incinta Sere sunt permise exclusiv imprejmuiri cu alcatuiri transparente, dublate
cu gard viu si montarea de bariere auto sau bolarzi retractabili. Pe limitele laterale ale
parcele se vor realiza imprejmuiri opace sau transparente din materiale durabile;
Inaltimea gardurilor va fi de maxim 2.5m.
Imprejmuirea loturilor nu este obligatorie.

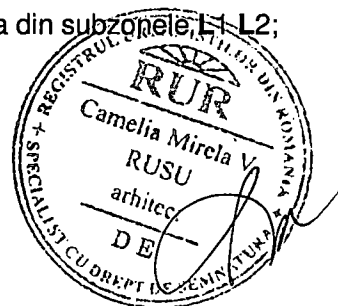
III. Zonificarea functionala

IV. DATE GENERALE

Regulamentul de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal cuprinde si detaliaza
modul de concret de utilizare a terenurilor precum si conditiile de amplasare, dimensionare
si realizare a volumelor construite si amenajarilor.

Amplasamentul studiat face parte din UTR 19, ZRL1b. Prin prezenta documentatie
se propune:

- Zonificarea functionala a teritoriului studiat in functie de tendintele de
dezvoltare manifestate in ultimii ani si gruparea in 3 UTR-uri:
UTR 1 – ZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE, DEPOZITARE SI SERVICII
formata din subzonele **ZA 1, ZA2, si ZA 3;**
UTR 2 – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE formata din subzonele **L1-L2;**



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

**UTR 3 – ZONA MIXTA FORMATA DIN LOCUINTELE COLECTIVE
EXISTENTE CU L3, Rh P+2-4E SI DOTARI AFERENTE ACESTORA M1**

Propunerile cuprinse in prezentul proiect se incadreaza in functiunile principale ale zonei, vizand valorificarea potentialului urbanistic al terenurilor .

REGLEMENTARI SPECIFICE PENTRU UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA

Suprafata studiata pentru realizarea lucrarilor propuse se incadreaza in unitatea teritoriala de referinta UTR 19, ponderea functiunilor in zona fiind: activitati productive si servicii-34256 mp, locuinte individuale -31105 mp.

UTR 1 – cuprinde teritoriul situat la sud fata de locuintele individuale din strada Margaretei, delimitat de strada Varful cu Dor, alee incinta sere si cimitirul Ville Noi, zona in care s-au dezvoltat urmatoarele functiuni: productie, servicii, comert.

In cadrul UTR 1 au fost propuse urmatoarele zone de reglementare :

- **ZA 1 –** Zona ce grupeaza showroom-ul, unitatile de productie Domus Nuvo si unitatile de prestari servicii invecinate **S= 16176 mp**
- **ZA 2 -** Zona loturilor detinute de SC MULTISERVICE CYCLOP VTM SRL si a parcelei identificata cu IE 220568 **Stotala= 7714 mp**
- **ZA 3 –** unitatilor productive si de servicii existente, localizate la limita terenului din incinta Sere, in vecinatatea cimitirului Ville Noi **S= 18419 mp**

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

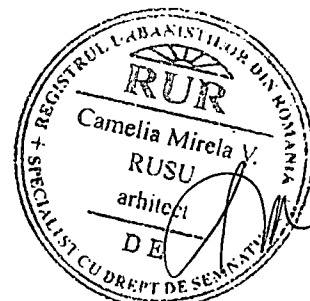
ZA1, ZA2, ZA3

- unitati mici pentru productie
- showroom-uri si spatii comerciale
- depozitare en gros;
- prestari servicii : spalatorii auto, service auto
- birouri administrative;
- constructii pentru invatamant si cercetare
- servicii (de exemplu: servicii de contabilitate, servicii de management, servicii de publicitate, servicii de rezervare si de asistenta turistica, servicii de editare, servicii de inchiriere si leasing, servicii din domeniul tehnologiei informatiei)
- spatii comerciale.
- Sali de sport (inclusiv cele tip cort)
- garaje;
- panouri informative, firme luminoase si neluminoase, panouri cu reclame;
- amplasarea de panouri solare si/sau panouri fotovoltaice pe constructii
- amenajari pentru accese, parcaje, constructii tehnico-edilitare, spatii verzi cu rol de gradini de fatada;
- utilizarile existente in cladirile construite care se mentin ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZA1, ZA2, ZA3

- terenul ramas neafectat si pastrat in rezerva va fi amenajat ca spatiu plantat accesibil, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

se admit constructii tip container cu conditia sa nu fie vizibile din aleea din incinta a Serelor si din strada propusa, ce delimiteaza cele 3 zone de activitati productive intré ele si fata de zona L2.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZA1, ZA2, ZA3

se interzic urmatoarele utilizari:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul pierderii atractivitatii zonei pentru investitori;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- alte tipuri de functiuni care nu au fost mentionate la articolul 1 si 2;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ZA1

Parcelele sunt considerate construibile daca au o suprafata de cel putin 400 mp si dispun de acces direct dintr-un drum public, sau prin drept de trecere, legal dobandit printr-o parcela invecinata ;

ZA2 + ZA3

se vor mentine parcele de teren avand suprafata minima de 500 mp si un front la strada de minim 15.0 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZA1

Se va asigura o retragere de minim 5 metri de la aliniamentul parcelelor la strada Varful cu Dor, pentru parcelele cu acces direct din aceasta strada. Pentru parcelele cu acces din aleea incinta Sere sau din drumurile existente retragerea de la aliniament va fi de 3.00 metri sau conform Plansei Reglementari urbanistice.

Se mentin retragerile actuale ale cladirilor existente in zona de reglementare, pentru care prin prezenta documentatie nu a rezultat necesitatea desfiintarii lor.

Pentru loturile 7, 8, 9 si 10, identificate cu IE 217505, 217506, 217507, 217508, incluse in ZA1, **aliniamentul terenurilor fata de strada propusa** - rezultata prin alipirea aleii de acces, IE 217509, cu suprafata echivalenta IE 217516 (267 mp), prin schimbul de terenuri cu societatea Multiservice Cyclop VTM SRL - **se va retrace cu 0,50 metri fata de actuala limita la aleea de acces (IE 217509).**



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

ZA2

Se va asigura o retragere a constructiilor de minim 5 metri de la aliniamentul terenurilor la aleea interioara si la strada propusa, fata de zona Z2.

Retragerea de la aliniament, in cazul terenurilor care au acces din aleea de incinta a Serelor si pentru care bretelele carosabile de legatura sunt limite laterale, va fi de minim 3.00 metri.

Nu sunt acceptate console care sa depaseasca limita edificabilului.

ZA3

Se mentin retragerile actuale ale cladirilor existente in zona de reglementare, pentru care, prin prezenta documentatie, nu a rezultat necesitatea desfiintarii lor. Pentru constructiile noi se vor respecta retragerile stabilite in plansa Reglementari urbanistice.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE
LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

ZA1

Se mentin actualele retrageri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor pentru constructiile existente.

In cazul constructiilor noi, se va asigura o retragere de minim 3 metri de la limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Pentru loturile identificate cu IE 217505, 217506, 217507, 217508 este permisa amplasarea constructiilor pe o limita laterala, daca sunt indeplinite cumulativ : cerintele de siguranta la foc conform reglementarilor in vigoare, respectarea retragerilor fata de drumurile existente si propuse, conform plansei Reglementari urbanistice, este obtinut acordul notarial al proprietarului parcelei invecinate si daca nu rezulta calcane vizibile din circulatii publice.

ZA2

Constructiile se vor retragere fata de limitele laterale ale parcelelor cu minim 3.00 metri. In cazul alipirii parcelelor se vor calcula retragerile in functie de forma si pozitionarea fata de drumurile existente si propuse ale parcelelor rezultate prin operatiile cadastrale.

ZA3

Constructiile se vor retragere de la limita posterioara si fata de limitele laterale ale parcelelor cu minim 5.00 metri.

In cazul parcelelor cu limite modificate prin alipiri/dezmembrari, retragerile se vor calcula in functie de noile hotare rezultate prin operatiile cadastrale, respectandu-se retragerile stabilite in plansa Reglementari urbanistice.

ZA1, ZA2, ZA3

Nu sunt acceptate console, balcoane care sa depaseasca limita edificabilului.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE
ACEEASI PARCELA**

ZA1, ZA2, ZA3

Cladirile vor respecta intre ele distante care sa permita asigurarea distantelor de protectie impuse de siguranta la incendiu si de asigurarea fluxurilor tehnologice specifice fiecarei activitati productive/de depozitare.



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

Este permisa realizarea de copertine perimetral constructiilor principale cu conditia incadrarii in indicatorii urbanistici stabiliți.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZA1, ZA2, ZA3

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica; accesul va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela si tinand seama de gabaritul mijloacelor de transport care au acces in incinta; latimea accesului carosabil nu va fi mai mica de 3.0 metri;

Se va asigura accesul pe teren al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;

Pentru parcelele cu acces din doua sau trei strazi existente sau propuse este permisa organizarea circulatiei in incinta astfel incat intrarea si iesirea de pe parcela sa fie separate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZA1, ZA2, ZA3

stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei;

Locurile de parcare necesare functiunilor propuse vor fi asigurate in limitele proprietatii, fara afectarea domeniului public sau a proprietatilor invecinate, cu respectarea HCL 113/2017, privind aprobarea Regulamentului de asigurarea a numarului minim de locuri de parcare, cu modificarile si completarile ulterioare ;

parcagele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 5 locuri de parcare; este permisa realizarea de copertine metalice deschise pentru parcagele amenajate in spatiul reprezentat de retragerea impusa fata de aliniamentul terenurilor la strazi ;

in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei, locurile de parcare normate, se va demonstra amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZA1

RH= P+2E pentru cladirile de birouri / spatii comerciale
(H max = 12 metri de la CTA)

ZA2 +ZA3

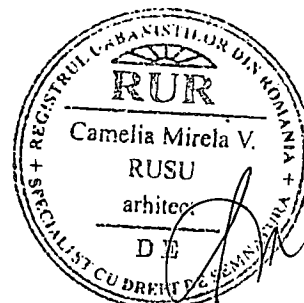
RH max = P+1E pentru constructiile tip hala

RH= P+2E pentru cladirile de birouri
(H max la atic= 12 metri de la CTA)

ZA1, ZA2, ZA3

Pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o artera cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta;

In acest sens se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri;



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZA1, ZA2, ZA3

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice;
In cazul constructiile prevazute cu acoperis tip terasa, terasele vizibile de pe inaltimile inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 20% din suprafata;
Este interzisa crearea de calcane vizibile din circulatiile publice;
Consolele nu vor depasi suprafata edificabila rezultata prin aplicarea retragerilor de la limitele laterale si de la limita posterioara a terenurilor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZA1, ZA2, ZA3

- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate ;
- Incintele vor fi prevazute cu instalatie pentru iluminatul nocturn.

ART. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

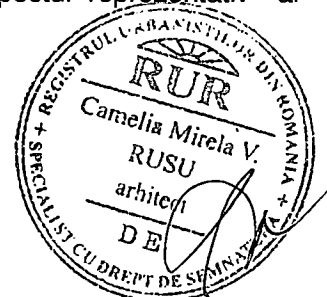
ZA1, ZA2, ZA3

- Spatii plantate calculate conf HCJ 152/2013 se vor realiza atat la sol cat si pe terasele constructiilor propuse;
- spatiile libere, vizibile din circulatii publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- se va planta cate un arbore la fiecare 5 locuri de parcare la sol; arborii vor fi dispusi pe laturile care permit plantarea;
- se va prefera folosirea dalelor inierbate pentru realizarea platformelor amenajate ca parcuri; fiecare 2,0 metri patrati de loc de parcare sau platforma realizate din dale inierbate se va lua in calcul ca fiind egal cu 1 mp de spatiu verde;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti, avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.;
- in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 2 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Intretinerea spatiilor verzi revine proprietarilor.
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZA1, ZA2, ZA3

imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri, cu un soclu opac de 0.50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu;
in cazul in care un teren este marginit pe mai multe laturi de strazi, alcatuirea cu soclu si parte superioara transparenta poate fi realizata doar spre artera de circulatie mai importanta, spre celelalte strazi fiind permisa realizarea de imprejmuiri opace, cu inaltimea de 2.00 metri.

**SECTIUNEA III:
POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
($POT = mpAC / mp \text{ teren} * 100$)
ZA1, ZA2, ZA3

	ZA1	ZA2	ZA3
POT maxim propus	60 %	60 %	60 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
($CUT = mp ADC / mp \text{ teren}$)

	ZA1	ZA2	ZA3
CUT maxim propus	1,20	1,20	1,20

Nota : Indicatorii maximi propusi vor fi aplicati la nivel de parcela, conform Legii 350/2001

UTR 2 – cuprinde teritoriul situat intre str. Margaretei, si imobilele cu acces din incinta Sere, de la Strada Varful cu Dor, pana la limita cadastrala imobilului din str. Margaretei nr 15, in care s-au dezvoltat urmatoarele functiuni: locuinte individuale RH P+1E

In cadrul UTR 1 au fost propuse urmatoarele zone de reglementare :

L1 – S= 23849 mp - Zona locuinte individuale RH P+1E existente este delimitata de la str. Margaretei pana la limita sudica a acestor imobile, stabilita in Plansa de Reglementari urbanistice a prezentului PUZ, in baza ridicarii topo vizata de Oficiul de Cadatru si Publicitate Imobiliara.

L2 – S= 4459 mp - zona locuinte individuale RH P+1E propuse in lotizare noua realizata prin inventarierea si valorificarea terenului apartinand domeniului privat al municipiului Constanta intre limitele cadastrale ale parcelelor identificate cu IE 254678, 220567, 220568, al parcelei 6391/7/20, al IE 203991 si al incintei Prosper SA. (Sere) si limita sudica ale imobilelor cu acces din strada Margaretei, stabilita in Plansa de Reglementari urbanistice a prezentului PUZ.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

L1+ L2

Sunt admise urmatoarele utilizari:

-locuinte individuale de mica inaltime cu regim de construire izolat sau cuplat



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

- constructii cu caracter de anexe gospodaresti, specifice activitatilor de tip agricol sau conexe;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, parcaje, spatii plantate;

L2

- locuinte de serviciu cu Rh max P+1E
- sedii administrative, birouri
- miniterenuri de sport
- amplasarea de panouri publicitare.

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L1+ L2

- functiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule;
- ateliere activitati cu specific mestesugaresc dar nu mai mult de 30% din ADC;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele;
- se admite utilizarea terenului pentru productie agricola, pentru nevoile gospodariei;

L1

- se admite mansardarea cladirilor parter existente, daca AU maxim 60% din AC; suprafata se va lua in calculul coeficientului de utilizare a terenului;

L2

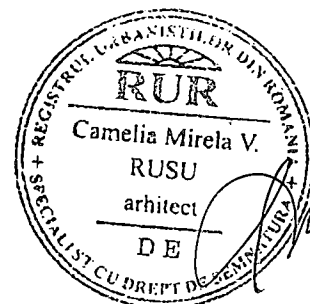
- se admite amplasarea de cladiri administrative si de birouri care sa deserveasca activitatile de pe terenurile din zonele de productie si servicii invecinate, **ZA1, ZA2** sau **ZA3**, cu conditia ca, cladirile avand aceasta functiune sa respecte o retragere de minima 10 metri fata de limita posterioara, respectiv cu zona de locuinte L1;

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

L1+ L2

Se interzic urmatoarele categorii de activitati:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse sau prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor (peste 4 UMV);
- depozitare cu ridicata, depozitare de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea de substante inflamabile sau toxice; autobaze; statii de intretinere si spalatorii auto, etc;
- 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 rapida a apelor meteorice;



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

L1

Se mentin loturile actuale din subzona de locuinte individuale existente, RH P+1E, delimitat de aliniamentul la strada Margaretei si suprafetele mentionate in actele de proprietate si in evidentele SPIT Constanta.

- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim 180 mp si un front la strada de minim 9.0 metri;
- Adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 18 m;
- Este interzisa subimpartirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se inscriu in conditiile mentionate;
- Parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta, de minim 3.0 m latime;

L2

Se considera construibile parcelele cu suprafata de minim 500 mp si deschidere la strada propusa de minim 14 metri.

In cazul amplasarii de cladiri administrative si de birouri care sa deserveasca activitatile de pe terenurile din zonele de productie si servicii invecinate, **ZA1, ZA2 sau ZA3**, se recomanda ca parcelele sa aiba o suprafata minima de 800 mp, in scopul asigurarii zonei de protectie fata de locuintele individuale.

Parcelarea din zona L2 se va face pe baza unei ridicari topo ce va stabili limitele suprafetelor detinute in proprietate sau folosinta de persoanele aflate in evidenta SPIT si suprafata totala cuprinsa intre acestea si limitele cadastrale ale imobilelor proprietate privata cu acces din incinta Serelor (IE 254678, IE 220567, IE 220568, parcela 6391/7/20, IE 203991 si limita incintei Prosper SA).

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L1+ L2

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor, marcata in planşa de reglementari.

Retragerea constructiilor noi fata de aliniamentul terenului la strada Margaretei va fi de minim 5 metri pe toata lungimea strazii cuprinsa in prezentul studiu ;

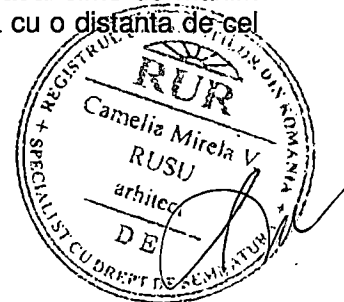
in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada cealalta, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile;

cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;

ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1

cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta de cel



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

putin 2 metri, cu conditia indeplinirii cerintelor OMS nr 119/2014 privind insorirea spatiilor de locuit;

cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;

la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 119 /2014 etc.);

L2

In cazul parcelelor cu suprafata de minim 500 mp si front la strada de min 14 metri, cladirile se vor amplasa fie cuplat, cu stabilirea hotarului de cuplare, fie izolat, modul de ocupare a terenului fiind stabilit prin proiectul de lotizare ce se va elabora si aproba.

Cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mica de 3.0 metri;

L1+ L2

retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 5.0 metri.

se vor respecta retragerile de la limita posterioara precizate in plansa Reglementari urbanistice astfel:

- pentru imobilele din strada Margaretei numerele 15-39, retragerea de la limita posterioara va fi de 5 metri.
- pentru imobilele din strada Margaretei numerele 41-55, retragerea de la limita posterioara stabilita in urma operatiilor notariale de vanzare/concesionare va fi de 5 metri.
- pentru imobilele din strada Margaretei numerele 59-69B, retragerea de la limita posterioara stabilita in urma operatiilor notariale de vanzare/concesionare va fi de 5 metri.

Nu este permisa amplasarea cladirilor anexa pe limitele posterioare noi, rezultate prin aplicarea reglementarilor prezentului PUZ.

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L1+ L2

Distanta dintre constructiile cu destinatia de locuinta va fi egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit, cu conditia respectarii normelor prevazute in OMS nr 119/2014, pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE

L1+ L2

cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica; accesul va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor; latimea accesului carosabil nu va fi mai mica de 3,0 metri;

de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia;



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1+ L2

Locurile de parcare necesare functiunilor propuse vor fi asigurate in limitele terenului aferent locuintelor, fara afectarea domeniului public sau a imobilelor invecinate, cu respectarea HCL 113/2017, privind aprobarea Regulamentului de asigurarea a numarului minim de locuri de parcare, cu modificarile si completarile ulterioare.

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L1

RHmaxim = P+1E

H max = **7.0** metri de la CTA (la cornisa)

L2

RHmaxim = P+1E

H max = **7.0** metri de la CTA

Se poate depasi nivelul maxim cu cel mult 1 nivel, in puncte capete de perspectiva, numai pe baza unui PUD, cu conditia incadrarii in CUT maxim.

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L1+ L2

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice;

Constructiile cu acoperis tip terasa, vizibile de pe inaltimile inconjuratoare vor fi amenajate ca terase inverzite pe minim 30% din suprafata;

Este interzisa crearea de calcane vizibile din circulatiile publice;

Este interzisa utilizarea de finisaje exterioare si de invelitori in culori stridente. Se recomanda finisarea exterioara a cladirilor in urmatoarele culori: gri deschis, bej, teracota, cafeniu, combinate cu tonuri mai inchise ale aceleiasi culori.

Se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

ART. 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate ;
- Incintele vor fi prevazute cu instalatie pentru iluminatul nocturn.



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Terenul liber ramas in afara circulatiilor si parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Terenul amenajat ca spatii plantate si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 25% din suprafata totala a terenului;

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;

ART. 14 IMPREJMUIRI

L1+L2

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **2.00** m si un soclu opac de minim **0.50** m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; imprejmuirile laterale si posterioare vor avea maxim 2,20 metri inaltime si alcatuiri care sa nu permita vederea .

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

($POT = mpAC / mp\ teren * 100$)

	L 1	L2
POT maxim	50 %	50 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

($CUT = mp\ ADC\ Imp\ teren$)

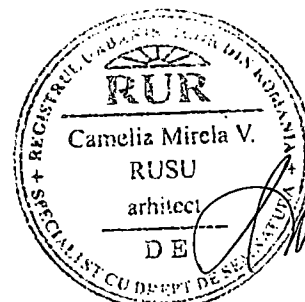
	L 1	L2
CUT existent	1,00	1,00
CUT maxim aprobat	1,00	1,00

UTR 3 – Zona mixta - cuprinde teritoriul situat intre str. Varful cu Dor, aleea incinta Sere, breteaua carosabila din care se realizeaza accesul in incinta Domus Nuvo si aleea situata la sud fata de parcela 6391/6/5/2, in care s-au dezvoltat urmatoarele functiuni: locuinte RH P+2-4E.

In cadrul UTR 3 au fost propuse urmatoarele zone de reglementare :

L3 – Zona locuinte colective RH P+2-4E existente

M1 – Zona dotari si servicii aferente locuintelor colective



64

**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

L3

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret.

M1

- Spatii pentru comert;
- Spatii pentru servicii;
- Spatii pentru sanatate si intretinere fizica;

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L3

- se admit functiuni complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
se admit spatii pentru administrarea grupurilor de apartamente proprietate privata.
se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

L3+ M1

Se interzic urmatoarele categorii de activitati:

activitati productive;
constructii provizorii de orice natura;
depozitare en gros;
depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto, statii distributie carburanti;
lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
alte tipuri de functiuni care nu au fost mentionate la articolul 1.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)



65

**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

L3

Se mentine lotul actual al subzonei de locuinte colective, RH P+4E in suprafata de 2385 mp, delimitat de trotuarele strazii din incinta Sere imobilul identificat cu IE 243201 si alea pietonala pozitionata spre nord fata de imobile.

M1

Se vor mentine parcelele 6391/3 si IE 243201, orice lucrari de parcelare fiind posibile numai in baza unei documentatii PUD.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L3

Se mentin actualele retrageri ale cladirilor de locuinte colective fata aliniamentul terenului la strazile existente.

M1

Cladirile se vor retrage de la aliniamentul parcelor cu minim 3 metri; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;

In cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile;

ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L3

cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mic de **5.0** metri;

M1

Pentru cladirile amplasate pe parcele de colt, se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;

retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de cel putin **3.0** metri;

in functie de regimul de construire, daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste pe o adancime de maxim **15.0** de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii;

in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **3.0** metri.

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L3

Distanta dintre constructiile cu destinatia de locuinta va fi egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit, cu conditia respectarii normelor



**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

prevazute in OMS nr 119/2014, pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

M1

Cladirile vor respecta intre ele distante care sa permita asigurarea distantelor de protectie impuse de siguranta la incendiu si de asigurarea fluxurilor tehnologice specifice activitatilor carora le sunt destinate.

Este permisa realizarea de copertine perimetral constructiilor principale cu conditia incadrarii in indicatorii urbanistici stabiliti.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE

L3+ M1

cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica; accesul va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor; latimea accesului carosabil nu va fi mai mica de 3,0 metri;

de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia;

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

L3+ M1

Locurile de parcare necesare functiunilor propuse vor fi asigurate in limitele terenului aferent locuintelor colective, fara afectarea domeniului public sau a imobilelor invecinate, cu respectarea HCL 113/2017, privind aprobarea Regulamentului de asigurarea a numarului minim de locuri de parcare .

parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 5 locuri de parcare si vor fi separate de circulatiile publice prin gard viu de 0.60 - 0.80 metri inaltime;

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L3

$RH_{maxim} = P+4E$

H max = **15.0** metri de la CTA

M1

$RH_{maxim} = P+1-2E$

H max = **10.0** metri de la CTA

M1 Se poate depasi nivelul maxim cu cel mult 1 nivele, in puncte capete de perspectiva, numai pe baza unui PUD, cu conditia incadrarii in CUT maxim

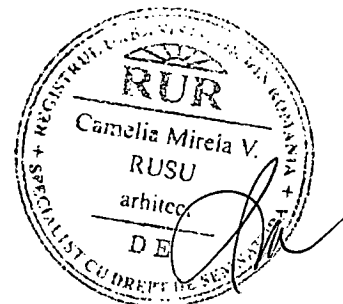
ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L3+ M1

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice;

Constructiile vor fi prevazute cu acoperis tip terasa ; terasele vizibile de pe inaltimile inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 30% din suprafata;

Este interzisa crearea de calcane vizibile din circulatiile publice;



ARH. CAMELIA RUSU – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
cf 19513783, rc OAR 51/2003 - Constanta, B-dul 1 Mai nr 68, tel 0740695231

PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E

se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

ART. 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate ;
- Incintele vor fi prevazute cu instalatie pentru iluminatul nocturn.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE L3

Terenul liber ramas in afara constructiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 30% din suprafata totala a terenului;
Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;

M1

Terenul amenajat ca gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 10 % din suprafata totala a terenului;

ART. 14 IMPREJMUIRI

L3

Nu sunt admise imprejmuiri.

M1

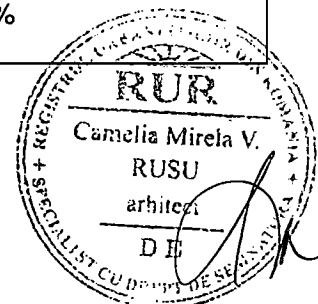
Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
Imprejmuirile vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **1.80 m** si un soclu opac de minim **0.50 m**, partea superioara fiind realizata din materiale durabile;

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = \frac{mp AC}{mp teren} \cdot 100$)

	L 3	M1
POT maxim	30 % Se mentine	50 %

23 din 24



ARH. CAMELIA RUSU – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
cf 19513783, rc OAR 51/2003 - Constanta, B-dul 1 Mai nr 68, tel 0740695231

**PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. VARFUL CU DOR LA N-V, STR. MARGARETEI LA N-E, ALEE
INCINTA SERE LA S-V SI LIMITE CADASTRALE IMOBILE LA S-E**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
(CUT= mp ADC Imp teren)

	L 3	M1
CUT existent	1,50	1,00
CUT maxim aprobat	1,50	1,00

Intocmit,

Arh. Camelia Rusu

