

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
in vederea stabilirii reglementarilor urbanistice
Str. D, nr. 86, IE 103933, Oras Ovidiu, Jud Constanta
zona reglementata compusa din parcela cu nr.cad. 103933 - Str. D, nr. 86,
Oras Ovidiu, Jud Constanta (suprafata – 1514m)

| | | | |
|------------------------|---|---------------|-----------------|
| BENEFICIAR | TIC-TAC A.S. SRL | | |
| AMPLASAMENT (adresa) | Str. D, nr. 86, IE 103933, Oras Ovidiu, Jud Constanta | | |
| SUPRAFATA TEREN | 1514m | | |
| OBIECTIV | PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) | | |
| CERTIFICAT DE URBANISM | 263 din 05.07.2021 | | |
| AVIZ DE OPORTUNITATE | 15050 din 05.07.2021 | | |
| PROIECTANT GENERAL | s.c. Moft Art s.r.l. | NUMAR PROIECT | U-001-21 |

LISTA DE SEMNATURI

| SPECIALITATEA | PROIECTANT | SOCIETATE | SEMNATURA |
|---------------|--|------------------|-----------|
| Urbanism | Arh. Stefan Odagescu  | SC Mof t Art SRL | |
| | | | |
| | | | |

BORDEROU PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

Piese Scrise

| TITLU | SCARA | FORMAT | NR. PAG. |
|--|-------|--------|----------|
| FOAIE DE CAPAT | | | |
| LISTA DE SEMNATURI | - | A4 | 4 |
| BORDEROU PIESE SCRISE, ANEXE SI PIESE DESENATE | | | |
| MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV | - | A4 | 7 |
| <p><u>Capitolul I – INTRODUCERE</u> I.1. Date de recunoastere a documentatiei Solicitari ale temei - program Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata I.3. Surse documentare</p> <p><u>Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII</u> II.1. Evolutia Zonei Date privind evolutia zonei Caracteristici ale zonei in raport cu evolutia localitatii Tendinte de dezvoltare II.2. Incadrarea in Localitate Pozitionarea fata de intravilan si incadrarea in perimetrul general al localitatii Relationarea zonei cu localitatea – aspecte legate de pozitie, accesibilitate, servicii si retele edilitare, dotari specifice si de interes general II.3. Elemente ale cadrului natural Relieful Reteaua hidrografica Clima Conditii geotehnice Riscuri naturale Riscuri antropice II.4. Circulatia Aspecte privind desfasurarea circulatiei rutiere in cadrul zonei Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, necesitati de modernizare, capacitati si trasee ale transportului in comun etc II.5. Ocuparea terenurilor Principalele functiuni prezente in zona studiata Relationari intre functiuni Densitatea fondului construit din zona studiata Calitatea fondului construit din zona studiata Asigurarea necesarului de servicii (in legatura cu zonele limitrofe) Asigurarea necesarului de spatii verzi Principalele disfunctionalitati II.6. Echipare edilitara Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii Principalele disfunctionalitati II.7. Probleme de mediu Relatia cadru natural- cadru construit Evidentierea riscurilor naturale si antropice Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie Evidentierea potentialului balnear si turistic II.8. Optiuni ale populatiei</p> <p><u>Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA</u> III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare III.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General Incadrare in intravilanul existent al localitatii Propuneri de organizare functionala a zonei in conformitate cu prevederile PUG in vigoare Obiective de interes public prevazute in PUG in vigoare III.3. Valorificarea cadrului natural III.4. Modernizarea circulatiei Organizarea circulatiei rutiere si daca este cazul a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare si garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc.) Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru persoane cu dizabilitati) III.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici Reglementari Indicatori urbanistici Bilant teritorial III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare Alimentarea cu apa Canalizare (menajera si pluviala) Alimentare cu energie electrica Alimentare cu gaze naturale Telecomunicatii Gospodarie comunala III.7. Protectia mediului Diminuarea surselor de poluare Epurarea si preepurarea apelor uzate Depozitarea controlata a deeurilor Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi Organizarea sistemelor de spatii verzi Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate Valorificarea potentialului turistic si balnear Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore III.8. Obiective de utilitate publica Listarea obiectivelor de utilitate publica Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona</p> | | | |

| | | | |
|---|---|----|---|
| Determinarea circulatiei terenurilor <u>Capitolul IV – CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE</u> Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG Categorii principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare Prioritati de interventie Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii | | | |
| Anexa 1 - Prezentare comparativa - reglementari PUG Orasul Ovidiu si reglementari propuse prin prezentul PUZ | - | A4 | 6 |
| REGULAMENT LOCAL DE URBANISM | - | A4 | 6 |
| <u>Capitolul I – DISPOZITII GENERALE</u> I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism I.2. Baza Legala a Elaborarii I.3. Domeniul de Aplicare <u>Capitolul II – DISPOZITII GENERALE</u> II.1. Reguli cu privire la Pastrarea Integritatii Mediului si Protejarea Patrimoniului Natural si Construit II.2. Reguli cu privire la Siguranta Constructiilor si Apararea Interesului Public II.3. Reguli de Amplasare si Retrageri Minime Obligatorii II.4. Reguli cu privire la Asigurarea Acceselor Obligatorii II.5. Reguli cu privire la Echiparea Edilitara II.6. Reguli cu privire la Forma si Dimensiunile Terenurilor pentru Constructii II.7. Reguli cu privire la Amplasarea de Parcaje, Spatii Verzi si Imprejmuiri <u>Capitolul III – ZONIFICARE FUNCTIONALA (a zonei reglementate)</u> II.1. Unitati si Subunitati Functionale <u>Capitolul IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE (din cadrul zonei reglementate)</u> Sectiunea i. UTILIZARE FUNCTIONALA Articolul 1. Utilizari permise Articolul 2. Utilizari permise cu conditionari Articolul 3. Utilizari interzise Sectiunea ii. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor Articolul 6. Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei Articolul 7. Circulatii si Accese Articolul 8. Parcaje Articolul 9.. Inaltimea maxima admisibila a constructiilor Articolul 10. Aspectul exterior al cladirilor Articolul 11. Conditii de echipare edilitara Articolul 12. Spatii libere si spatii plantate Articolul 13. Imprejmuiri Sectiunea iii. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI Articolul 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) Articolul 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) <u>Capitolul V – UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA</u> ANEXA 1 la Regulament – GLOSAR DE TERMENI | | | |

Piese Desenate

| NR. | TITLU | SCARA | FORMAT | NR. PAG. |
|--------|---|-------------------|--------|----------|
| U-01.1 | PLAN INCADRARE IN ZONA PLAN INCADRARE IN TERITORIU | 1:500 1:2000 | A3 | 1 |
| U-01.2 | PLAN INCADRARE IN DOCUMENTATIILE DE URBANISM EXISTENTE (aprobate) | 1:10000 1:2000 | A3 | 1 |
| U-02.0 | SITUATIA EXISTENTA - Incadrare si Accesibilitate Zonala - Tendinte / Disfunctionalitati in Zona | 1/1000 | A3 | 1 |
| U-02.1 | SITUATIA EXISTENTA - PLAN TOPOGRAFIC ZONA DE STUDIU | 1/500 | A3 | 1 |
| U-02.2 | SITUATIA EXISTENTA - REGIM JURIDIC, FOND CONSTRUIT si REGIM DE INALTIME | 1/500 | A3 | 1 |
| U-02.3 | SITUATIA EXISTENTA - CIRCULATII si FUNCTIUNI | 1/500 | A3 | 1 |
| U-03.1 | REGLEMENTARI URBANISTICE | 1/500 | A3 | 1 |
| U-03.2 | PLAN EXEMPLIFICATIV (mobilare urbanistica) | 1/500 | A3 | 1 |
| U-04 | REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA | 1/500 | A3 | 1 |
| U-05 | REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR SI CIRCULATIA LOR | 1/500 | A3 | 1 |

MEMORIU GENERAL

- faza de proiectare: P.U.Z. -

Capitolul I – INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei

| | | | |
|-------------------------|--|-----------------------------|-----------------|
| DENUMIREA PROIECTULUI: | PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) in vederea stabilirii reglementarilor urbanistice | | |
| LOCALIZARE | Str. D, nr. 86, IE 103933, Oras Ovidiu, Jud Constanta | | |
| INITIATOR (BENEFICIAR) | TIC-TAC A.S. SRL | | |
| ELABORATOR (PROIECTANT) | s.c. Mofrt Art s.r.l. | Arh. STEFAN ODAGESCU | |
| DATA ELABORARII | 06.2021 | NUMAR PROIECT | U-001-21 |
| CERTIFICAT DE URBANISM | 263 din 05.07.2021 | | |
| AVIZ DE OPORTUNITATE | 15050 din 05.07.2021 | | |

I.2. Obiectul lucrarii

Solicitari ale temei - program

Proiectul propune, potrivit temei program, stabilirea reglemntarilor urbanistice aferente zonei studiate / reglementate in vederea realizarii unei investitii constand din realizarea unui imobil de locuinte colective. La cererea proprietarului terenului, a fost obtinut un Cerificat de Urbanism prin care se solicita elaborarea unei documentatii PUZ. Ulterior a fost emis de catre primarie Avizul de Oportunitate aferent demararii PUZ. Scopul elaborarii PUZ-ului il constituie analiza zonei in care se situeaza amplasamentul vizat si stabilirea permisivitatilor si restrictiilor de ordin urbanistic pentru portiunea de tesut urban studiata, in vederea stabilirii reglementarilor specifice ce se impun.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Prin realizarea prezentului PUZ, se intentioneaza crearea premiselor unei investitii imobiliare constand in realizarea de locuinte, impreuna cu dotarile conexe acestora.

I.3. Surse documentare

Planul Urbanistic General al Orasului Ovidiu si Regulamentul de Urbanism aferent, aprobat prin Hotararea Consiliului local al Orasului Ovidiu.
Certificatul de Urbanism emis de Primaria Orasului Ovidiu.
Observatii din teren si studii conexe.

Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.1. Evolutia Zonei

Date privind evolutia zonei

Oraşul Ovidiu este situat în Dobrogea, în partea de est a judeţului Constanţa, la Nord de municipiul Constanţa, pe malul vestic al lacului Siutghiol vis'a'vis de staţiunea Mamaia, fiind străbătut în partea nordică de canalul Poarta Albă – Midia – Năvodari. Este traversat de Canalul Poarta Albă – Midia – Năvodari, Autostrada A4 (centură Constanţa), drumurile DN2A si DJ228 și Calea Ferata Constanta-Bucuresti/Tulcea
Oraşul este aşezat pe podişul Dobrogean care are un aspect tabular ușor înclinat către lacul Siutghiol.
Localitatea Ovidiu a fost declarată oraş in anul 1989.

Oraşul Ovidiu se învecinează cu comuna Lumina la nord, comuna Poarta Albă la vest, comuna Valu lui Traian la sud și Municipiul Constanţa la sud și est. Oraşul Ovidiu face parte din Zona metropolitană Constanţa alături de municipiul Constanţa, oraşele Năvodari, Murfatlar, Techirghiol și Eforie și 10 comune (Agigea, Cumpăna, Valu lui Traian, Poarta Albă, Lumina, Corbu, Mihail Kogălniceanu, Tuzla, 23 August, Costineşti).

In cadrul Planului Urbanistic General al Orasului Ovidiu in vigoare, zona studiata este vizata de directii clare de dezvoltare a localitatii.

Caracteristici ale zonei in raport cu evolutia localitatii

Zona studiata este amplasata in portiunea de localitate vizata de tendinta actuala de dezvoltate (in principal pe directia dinspre DN2A/E87 spre Lacul Siutghiol).

Conform PUG Oras Ovidiu in vigoare, zona se incadreaza in:

LM1 SUBZONA LOCUINTELOR CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE PARCELAR DE TIP URBAN

Tendinte de dezvoltare

Tendinta predominanta de dezvoltare este in prezent construirea de noi locuinte cu un standard modern de confort si organizare functionala, pentru a satisface cererea in crestere generata atat de dorintele populatiei localitatii, cat si de aportul crescand de populatie din afara acesteia.

II.2. Incadrarea in Localitate

Pozitionarea fata de intravilan si incadrarea in perimetrul general al localitatii

Terenul este cuprinse in intravilanul Orasului Ovidiu, conform Planului urbanistic General in vigoare, iar folosinta

actuala a terenurilor este Curti Constructii. Conform PUG Oras Ovidiu, terenurile sunt cuprinse in **LM1 SUBZONA LOCUINTELOR CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE PARCELAR DE TIP URBAN.**

Relationarea zonei cu localitatea – aspecte legate de pozitie, accesibilitate, servicii si retele edilitare, dotari specifice si de interes general

Zona studiata este amplasata in intravilanul Orasului Ovidiu, in partea sudica a acestuia.

Accesul in zona studiata se poate realiza dinspre centrul localitatii prin reseaua existenta de strazi principale si secundare.

Legatura cu centrul si cu exteriorul localitatii se realizeaza din Strada B si Stras D, apoi prin reseaua de drumuri a Orasului Ovidiu pana la DN2A / E87; de aici prin intermediul retelei nationale de drumuri se pot accesa alte destinatii.

II.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Oraşul este aşezat pe podişul Dobrogean care are un aspect tabular ușor înclinat către lacul Siutghiol.

Teritoriul oraşului Ovidiu este situat pe subunităţile Podişului Dobrogean de sud și anume Podişul Medgidiei și în mică parte Podişul marginal maritim.

Relieful zonei în care este situat oraşul Ovidiu este specific podişului dobrogean, cu un aspect ca de câmpie vălurită ușor – altitudine de 3 metri la ţărmlul lacului și 40 de metri în partea de vest, obsevându-se și prezența unor masive de calcar. Formaţiunile jurasice adăpoatesc zăcăminte de dolomită exploatate mai ales pentru nevoi locale.

Reteaua hidrografica

Lacul Siutghiol (sau "Ghiolul Mare", sau "lacul Mamaia"), este una din lagunele din Dobrogea. Lung de 7,5 km și lat de 2,5 km are cca. 1.900 hectare.

Lacul este separat de mare printr-un cordon litoral, pe suprafața căreia a luat naștere stațiunea Mamaia.

Lacul, de tip lagună marină, are apa dulce, fiind alimentat subteran de ape dulci și are un volum estimat la 88,7,mil. m3 cu adâncimi medii de 5 – 6,0 m, ajungând la cca. 17 m în punctele de urgență ale izvoarelor subterane.

Canalul Poarta Albă – Midia – Năvodari străbate median teritoriul oraşului.

Clima

Clima oraşului Ovidiu evoluează pe fondul general al climatului temperat continental (specific judeţului Constanța), prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului.

Temperatura aerului, conform datelor înregistrate pe o perioadă de 40 de ani, are următoarele valori, față de care, oraşul Ovidiu se va situa mai aproape de cele înregistrate la stația Constanța – coastă, iar satul Poiana, mai aproape de cele înregistrate la stația Valu lui Traian.

| Stația meteorologică | Temp. medie anuală | Maxima absolută / data | Minima absolută / data |
|----------------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| Constanța - coastă | 11,3 °C | 38,5 °C / 10.07.1927 | - 25,0 °C / 10.02.1929 |
| Valu lui Traian | 10,7 °C | 39,5 °C / 23.08.1958 | - 33,0 0C / 25.01.1942 |

Conditii geotehnice

A se consulta studiile de specialitate specifice.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.90m de la cota terenului natural neacoperit.

Riscuri naturale

Teritoriul oraşului Ovidiu se înscrie, conform Normativului P100 – 1/2013, în zona cu accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0.20g$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR = 225$ ani. Pentru perioadele de colț se va considera $T_c = 0.7$ sec.

În secțiunea V din PATN – Zone de risc, OVIDIU este înscrisă în Anexa 3 - UNITĂȚI ADMINISTRATIV-TERITORIALE URBANE amplasate în zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK) – la poz.58.

Riscul la inundații este foarte redus. Pe malurile coborâte ale lacului Siutghiol se manifestă fenomene de inundare în timpul furtunilor violente. De asemenea există zone de bălțiri în zone depresionare, datorită tasării loessului sau depozitării de material.

Riscuri antropice

Fenomenele de degradare a calității terenurilor și solurilor sunt legate de acțiunea unor cauze naturale și antropice.

In zona amplasamentului, pentru prevenirea eventualelor riscuri naturale și antropice se vor propune măsuri de prevenire, daca este cazul, la fazele ulterioare de proiectare.

II.4. Circulatia

Aspecte privind desfasurarea circulatiei rutiere in cadrul zonei

Zona studiata este amplasata in intravilanul Orasului Ovidiu, in partea sudica a acestuia.

Accesul in zona studiata se poate realiza dinspre centrul localitatii prin reseaua existenta de strazi principale si secundare.

Legatura cu centrul si cu exteriorul localitatii se realizeaza din Strada B si Stras D, apoi prin reseaua de drumuri a Orasului Ovidiu pana la DN2A / E87; de aici prin intermediul retelei nationale de drumuri se pot accesa alte destinatii.

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, necesitati de modernizare, capacitati si trasee ale transportului in comun etc

Masurile de modernizare/extindere necesare previzionate a tramei stradale a localitatii trebuie sa fie rezultatul unui proiect separat de circulatie (de specialitate), extins la scara mai larga, pentru zona ce va fi considerata relevanta la momentul respectiv, in faza premergatoare realizarii studiului in cauza.
In prezentul PUZ s-au luat in considerare profilele de strazi prevazute in PUG Oras Ovidiu.

II.5. Ocuparea terenurilor

Principalele functiuni prezente in zona studiata

Functiunea predominanta a zonei este cea de locuire.

Relationari intre functiuni

Relationarea functiunilor existente nu ridica probleme speciale.

Densitatea fondului construit din zona studiata

Fondul construit are o densitate medie, specifica zonelor urbana de acest tip; se observa o tendinta clara de extindere a acestuia.

Calitatea fondului construit din zona studiata

Calitatea generala a fondului construit existent este buna, multe dintre constructiile din zona fiind relativ recente.

Asigurarea necesarului de servicii (in legatura cu zonele limitrofe)

Capitolul servicii este redus in zona rezultand astfel un potential ridicat de dezvoltare pe acest segment.

Asigurarea necesarului de spatii verzi

Se va prevedea prin prezentul PUZ necesitatea asigurarii cuantmului de spatiu verde in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sesizate sunt: gradul redus de dezvoltare a cailor de circulatie (in ciuda existentei spatiului fizic necesar si incapacitatea de a realiza investitii de nivelul dorit de beneficiar pana la realizarea unui plan urbanistic zonal.

II.6. Echipare edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii

Echiparea edilitara in zona este asigurata prin retelele generale existente si prin capacitati proprii.
Pentru zona studiata, echiparea edilitara se poate realiza prin prelungire/racordare/bransare la retelele din zona sau prin capacitati proprii.

Principalele disfunctionalitati

Amplasarea aeriana a retelei de energie electrica si telecomunicatii induce un aspect negativ prin dezordinea vizuala produsa. Lipsa unor utilitati se face simtita pe alocuri.

II.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural- cadru construit

Peisajul este specific zonelor similare ale localitatilor urbane.
Din analiza situatiei existente se constata ca sunt respectate normele de protectie a mediului in conformitate cu legislatia existenta.
Functiunile propuse sunt compatibile si nu creaza servituti limitrofe, incadrandu-se integral in caracteristicile functionale ale zonei, obiectivele nou propuse neridicand probleme de mediu.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Riscurile naturale si cele antropice nu depasesc valorile uzuale in acest caz.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Zona studiata nu este afectata de zone de protectie si nu contine monumente.

Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul

II.8. Optiuni ale populatiei

Se observa tendinta de extindere si dezvoltare a zonei din aceasta parte a localitatii, sustinuta de cererea pietii.
Se va completa acest subiect dupa consultarea populatiei, daca va fi cazul.

Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile efectuate in cadrul analizei situatiei existente au relevat necesitatea actualizarea conditiilor urbanistice de construire prin realizarea prezentului PUZ (plecand de la premiza generata de dorinta beneficiarului de a demara o investitie in vederea realizarii de locuinte noi).

III.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Incadrare in intravilanul existent al localitatii

Zona studiata este amplasata in intravilanul Orasului Ovidiu, in partea sudica a acestuia.
Conform PUG Oras Ovidiu in vigoare, zona se incadreaza in:

LM1_SUBZONA LOCUINTELOR CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE PARCELAR DE TIP URBAN

Propuneri de organizare functionala a zonei in conformitate cu prevederile PUG in vigoare

Prin realizarea prezentului PUZ, se intentioneaza crearea premiselor unei investitii imobiliare constand in realizarea unui imobil de locuinte colective.

Obiective de interes public prevazute in PUG in vigoare

Pentru zona reglementata, nu sunt prevazute in PUG obiective de utilitate publica.

III.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului si conditiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasa orientarea optima a cladirilor pe teren si dispunerea acestora in modul cel mai favorabil din punctul de vedere al miscarii maselor de aer si al orientarii fata de punctele cardinale. Se va conserva si proteja pe cat posibil cadrul natural existent.

III.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei rutiere si daca este cazul a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare si garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc.)

Circulatia rutiera publica existenta/prevazuta in zona nu va fi modificata prin prezentul studiu.

In prezentul PUZ s-au luat in considerare profilele de strazi prevazute in PUG Oras Ovidiu.

Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru persoane cu dizabilitati)

Circulatia pietonala publica existenta/prevazuta in zona nu va fi modificata prin prezentul studiu.

In prezentul PUZ s-au luat in considerare profilele de strazi prevazute in PUG Oras Ovidiu.

III.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Conform PUG Oras Ovidiu in vigoare, zona se incadreaza in:

LM1_SUBZONA LOCUINTELOR CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE PARCELAR DE TIP URBAN

Zona reglementata constituie o singura zona functionala (asa cum este figurat pe plansa de Reglementari Urbanistice U-03.1):

Reglementari propuse

Utilizări admise

- locuinte individuale si colective
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale
- parcaje
- spatii verzi amenajate

Utilizări admise cu condiționari

- echipamente edilitate necesare zonei rezidențiale și compatibile cu locuirea
- anexe ale locuințelor care nu sunt generatoare de dezagremente totalizând maxim 100 mp ACD/unitate locative
- locuinte semicolective cu numar redus de unitati locative
- publicitate potrivit regulamentului local de publicitate și prevederilor specifice UTRului
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale, cu capacitate și adresabilitate redusă: educatie si cercetare, sanatate si asistenta sociala, functiuni din domeniul cultural, functiuni administrative
- funcțiuni de primire turistică cu capacitate redusă și fără alimentație publică: vilă turistică, pensiune turistică
- utilizări (din domeniul tertiar, administrative si financiar-bancare, micro-productie, sportive si de agrement) care nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 3 autoturisme concomitent, nu crează riscuri pentru sănătate sau disconfort prin depășirea nivelurilor admise de norme de mediu în zona de locuit pentru emisiile de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante, nu au program prelungit peste orele 22:00, nu crează poluare vizuală, nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

Utilizări interzise

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute mai sus
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

Caracteristici ale parcelelor

Loturile pentru constructii trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei de 150mp
- adancime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- acces carosabil la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Retragerea constructiilor fata de aliniamentul stradal va fi de minim 3m.

Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

Cladirile se vor retrage fata de limitele de proprietate ale lotului la o distanta de minim 3m, masurata din punctul cladirii cel mai apropiat de limita respectiva, pe o directie perpendiculara pe limita de proprietate.

Distanța minimă dintre construcțiile de pe aceeași parcelă, care nu sunt anexe, este de ½ din înălțimea la streșină/ atic a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m, cu urmatoarele exceptii:

- in cazul în care niciuna dintre clădiri nu are, pe fațada orientată spre cealaltă, ferestre ale unor încăperi cu cerințe de însorire, distanța între clădiri poate fi redusă la ¼ din înălțimea la streșină/ atic a construcției celei

mai înalte, dar nu mai puțin de 2m.

- in cazul în care niciuna dintre clădiri nu are, pe fațada orientată spre cealaltă, ferestre de orice fel, distanța între clădiri poate fi redusă la 0 (alipire la calcan).
- in cazul in care in interiorul unui lot se realizeaza mai multe locuinte individuale in regim insiruit, acestea pot fi alipite intre ele la calcan, dar ansamblul rezultat trebuie sa respecte retragerile minime fata de limitele lotului initial

Circulatii si Accese

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcaje

Autorizatia executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in interiorul lotului propriu (în afara domeniului public) sau pe un alt in cadrul altui lot proprietate privata, amplasat la maxim 250m de acesta.

Suprafetele si numarul parcajelor se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conf.

Anexa nr. 9 din RLU aferent PUG Oras Ovidiu.

Conform Anexei 9 din RLU aferent PUG Oras Ovidiu valorile pentru locuinte sunt:

- pentru locuințe individuale:
 - 1 loc de parcare la 1 locuinta Sd < 120 mp
 - 2 locuri de parcare la 1 locuinta Sd > 120 mp
- pentru locuințe colective / condominii:
 - 1 loc de parcare la 1 locuinta Su < 100 mp
 - 2 locuri de parcare la 1 locuinta Su > 100 mp
- supliment de 10% pentru vizitatori

Se vor respecta prevederile PUG si/sau ale altor reglementari in vigoare.

Înălțimea maxima admisibila a constructiilor

Regim de înălțime maxim admis va fi: S(D)+P+3E

Înălțimea maxima admisa va fi: H max. cornisa/atic/streasina = 17m; H max. coama = 20m

Înălțimea maxima admisa la cornisa/atic/streasina este înălțimea masurata în planul fatadei, in centrul fatadei paralele (cvasi-paralele) cu aliniamentul.

Înălțimea maxima admisa la coama este înălțimea masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras (sau a etajului tehnic retras).

Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Conditii de echipare edilitara

Pentru toate constructiile (conform prevederilor legale, in functie de destinatia acestora) este obligatorie asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare.

Asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze natural, alimentare cu energie electrica, etc) se poate realiza prin racordare la retelele publice existente in zona, prin realizarea de extinderi ale acestora sau prin solutii alternative in conditiile stabilite de cadrul legislative in vigoare.

Spatii libere si spatii plantate

Se vor asigura in cadrul fiecărei parcele spatii verzi cu suprafata minima in conformitate cu prevederile HCJC nr.152/2013 si ale PUG Oras Ovidiu in vigoare.

Împrejmuiri si Anexe

Pentru coerența imaginii urbane, împrejuririle la stradă vor respecta înălțimea împrejuririlor adiacente, cu urmatoarele precizari:

- împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de 1.4m și înălțimea maximă de 2m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0.3m și înălțimea maximă de 0.8m 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.
- către restul limitelor de proprietate se vor amplasa împrejuriri de regulă opace cu înălțimea minimă de 1.8m și înălțimea maximă de 2.5m.

Indicatori urbanistici

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| Procentul de Ocupare a Terenului | - POT maxim admis = 48% |
|----------------------------------|-------------------------|

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Coeficientul de Utilizare a Terenului | - CUT maxim admis = 1.32 |
|---------------------------------------|--------------------------|

Bilant teritorial

In urma reparcelarii si a noilor reglementari propuse prin prezentul PUZ va rezulta urmatorul bilant teritorial:

| | | TOTAL (mp) | procent din Szr (%) |
|----------|---|-------------|---------------------|
| 1 | SUPRAFATA af. ZONA REGLEMENTATA (Szr) (mp) | 1514 | 100 |

| | | | | |
|---|---|--|--------|-----------|
| 2 | SUPRAFATA construita | SUPRAFATA estimata Construita (af. POTmaxim=48% din Suprafata parcelei) | 726.72 | 48 |
| 3 | SUPRAFATA aleii,terase si platforme betonate | SUPRAFATA estimata aleii, platforme in interiorul parcelelor pentru locuinte | 333.08 | 22 |
| 4 | SUPRAFATA verde | SUPRAFATA estimata spatii verzi (se va asigura minim 30% din suprafata – cf. HCJC nr.152/2013) | 454.2 | 30 |

III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va asigura din retelele existente (prelungiri/racorduri/bransamente).

Canalizare (menajera si pluviala)

Canalizarea se va asigura prin retelele existente (prelungiri/racorduri/bransamente).

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racord la reseaua de distributie a energiei electrice din zona (prelungiri/racorduri/bransamente).

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face din reseaua existenta in zona (prelungiri/racorduri/bransamente).

Telecomunicatii

Se va realiza printr-o solutie agreata de beneficiar (d.ex. radio, cablu, fibra optica).

Pentru toate capitolele de echipare edilitara, este permisa, local, asigurarea solutiilor alternative (spre exemplu: put forat pentru apa, micro-statie de epurare pentru canalizare, panouri solare pentru apa calda, panouri fotovoltaice pentru energie electrica, etc), in conditiile legislatiei in vigoare. Apele pluviale pot fi colectate de pe anumite suprafete si deversate in cadrul spatiului verde de pe parcela proprie, cu conditia pastrarii la nivelul lotului respectiv a unei suprafete neimpermeabilizate suficient de extinse si cu conditia luarii tuturor masurilor necesare pentru a nu se crea prin acest lucru vre-un disconfort terenurilor alaturate (se va respecta in toate cazurile cadrul legal in vigoare)

Gospodarie comunală

Depozitarea temporara a deseurilor (pana la colectare) se va realiza in conditiile prevazute de lege.

Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin contract cu o firma de specialitate cf. normelor in vigoare.

III.7. Protectia mediului

Diminuarea surselor de poluare

Funciunile propuse sunt de o semnificatie extrem de redusa ca eventuale surse de poluare.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Se va realiza conform normelor existente, daca este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile vor fi colectate in recipiente speciale si evacuate de catre firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii, in conformitate cu normele in vigoare.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Dupa incheierea oricaror lucrari de constructii, deseurile rezultate (moloz din demolari, resturi de materiale de constructii livrate pe santier si nepuse in opera etc.) vor fi evacuate prin grija investitorilor (contracte de salubritate sau cu antreprenori), cantitatile de pamant din sapatari ce nu pot fi reutilizate pentru refacerea/crearea spatiilor verzi vor fi evacuate in conditiile actelor normative in vigoare.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Suprafata ramasa libera dupa finalizarea constructiilor si a circulatiilor aferente se va amenaja peisager cu zone verzi inierbate sau plantate, acoperind un procent corespunzator din suprafata fiecarui lot.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul

III.8. Obiective de utilitate publica

Listarea obiectivelor de utilitate publica

Pentru zona reglementata, nu sunt prevazute in PUG obiective de utilitate publica.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona

Amplasamentul pe care urmeaza a se realiza investitia ce a initiat prezentul studiu este proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Determinarea circulatiei terenurilor

Prin prezentul Plan urbanistic Zonal NU SUNT PROPUSE operatiuni de circulatie a terenurilor intre diversi proprietari si nici treceri ale unor terenuri in domeniul public.

Daca ulterior aprobarii prezentului PUZ se va constata utilitatea publica a unor astfel de operatiuni, acestea se vor realiza la momentul respectiv in conditiile prevazute de cadrul legislativ in vigoare.

Capitolul IV – CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Interventia urbanistica propusa are drept principal scop organizarea urbanistica a zonei studiate/reglementate, aflate in intravilanul Orasului Ovidiu. Este propusa in principiu preluarea din Planul Urbanistic General a reglementarilor aferente portiunii de tesut urban studiate si optimizarea lor, acolo unde este necesar.

Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare

Reglementarea urbanistica a parcelei ce au generat prezentul studiu.
Modernizarea si organizarea spatiala adecvata in conformitate cu tendintele de dezvoltare actuale.

Prioritati de interventie

Nu este cazul

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Conform informațiilor cunoscute la momentul actual, precum și a propunerilor incluse in prezenta documentatie (memoriu tehnic, regulament local de urbanism, planse și studiile adiacente), se considera ca se creează premisele unei dezvoltări urbanistice viabile, care va aduce beneficii pe termen mediu și lung pentru zona si localitate.

PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ

TIPURI DE COSTURI

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor.

| | A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice | Costuri suportate: |
|-----|--|---------------------|
| A.1 | Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare (proiecte tehnice, detalii executie, caiete de sarcini, expertiza, verificari, etc) | investitori privați |
| A.2 | Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică | investitori privați |
| A.3 | Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor | investitori privați |
| A.4 | Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare | investitori privați |
| | B. Cheltuieli pentru realizarea investiției | Costuri suportate: |
| B.1 | Cheltuieli pentru amenajarea terenului: Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; Drenarea terenului (dacă este necesar); Amenajări pentru protecția mediului. | investitori privați |
| B.2 | Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; | investitori privați |
| B.3 | Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări | investitori privați |
| B.4 | Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute | investitori privați |

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite

La momentul actual etapele estimate a se desfasura pentru prezenta investitie sunt:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- întabularea construcției /construcțiilor

Intocmit:

arh. Stefan Odagescu



ANEXA 1 la Memoriul General aferent PUZ

Prezentare comparativa

- reglementari PUG Oras Ovidiu si reglementari propuse prin prezentul PUZ -

| REGLEMENTARI PUG Oras Ovid | REGLEMENTARI propuse prin PUZ |
|--|--|
| LM1_SUBZONA LOCUINTELOR CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE PARCELAR DE TIP URBAN | <i>Se pastreaza in principiu reglementarile din PUG, cu urmatoarele modificari/reformulari/completari:</i> |
| UTILIZARE FUNCTIONALA | |
| <p>UTILIZĂRI ADMISE Utilizari permise (1). locuințe individuale; (2). locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale; (3). parcaje la sol; (4). spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; (5). spații libere pietonale;</p> <p>UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI (1). echipamente edilitare necesare zonei rezidențiale și compatibile cu locuirea (2). anexe ale locuințelor care nu sunt generatoare de dezagregamente totalizând maxim 100 mp ACD/unitate locativă; (3). publicitate potrivit regulamentului local de publicitate și prevederilor specifice UTRului, (4). se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale, cu capacitate și adresabilitate redusă: a. Funcțiuni de educație și cercetare (cu acordul vecinilor): i. grădiniță, școală gimnazială, creșă – cu asigurarea zonelor de protective sanitară prevăzute prin legislația în vigoare ii. afterschool iii. spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cat și comunitatea) precum cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei b. Funcțiuni de sănătate și asistență socială: i. Unități de asistență medicală fără staționar: cabinete medicale și stomatologice individuale, laborator de tehnică dentară, farmacie/punct farmaceutic, drogherie (de regulă cuplate cu locuința, sau grupate în maxim 2 unități – 2 cabinete, un cabinet + farmacie ș.a.) ii. Unități de asistență socială cu cazare (centre rezidențiale de îngrijire și asistență pentru persoane vârstnice, centre rezidențiale pentru persoane adulte cu dizabilități, centre rezidențiale pentru copii, pentru mamă și copil, locuințe protejate și alte asemenea) iii. Unități de asistență socială fără cazare: centre de zi, sedii pentru servicii de asistență la domiciliu etc c. Funcțiuni din domeniul cultural: i. bibliotecă, mediatecă, spații expoziționale ii. centru comunitar, clubul copiilor, club vârstnici, ateliere de artă și alte asemenea – cu acordul vecinilor d. Funcțiuni de cult: lăcașuri de cult (cu casă parohială, după caz) – se admit cu acordul vecinilor e. Funcțiuni administrative: filiale/servicii dispersate ale autorității publice (birouri de taxe-impozite, centre de lucru cu publicul etc), sedii de organizații non-guvernamentale, asociații, fundații și alte asemenea (5). Se admit Funcțiuni de primire turistică cu capacitate redusă și fără alimentație publică: vilă turistică, pensiune turistică (6). Se admit alte utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 3 autoturisme concomitent, nu crează riscuri pentru sănătate sau disconfort prin depășirea nivelurilor admise de normele de mediu în zona de locuit pentru emisiile de zgomot,</p> | <p>UTILIZARI ADMISE • locuințe individuale si colective • locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale • parcaje • spatii verzi amenajate</p> <p>UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI • echipamente edilitare necesare zonei rezidențiale și compatibile cu locuirea • anexe ale locuințelor care nu sunt generatoare de dezagregamente totalizând maxim 100 mp ACD/unitate locative • locuințe semicolective cu numar redus de unitati locative • publicitate potrivit regulamentului local de publicitate și prevederilor specifice UTRului • echipamente publice specifice zonei rezidențiale, cu capacitate și adresabilitate redusă: educație si cercetare, sanatate si asistenta sociala, functiuni din domeniul cultural, functiuni administrative • funcțiuni de primire turistică cu capacitate redusă și fără alimentație publică: vilă turistică, pensiune turistică • utilizări (din domeniul tertiar, administrative si financiar-bancare, micro-productie, sportive si de agrement) care nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 3 autoturisme concomitent, nu crează riscuri pentru sănătate sau disconfort prin depășirea nivelurilor admise de normele de mediu în zona de locuit pentru emisiile de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante, nu au program prelungit peste orele 22:00, nu crează poluare vizuală, nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție</p> <p>UTILIZARI INTERZISE • oricare alte utilizări decât cele prevăzute mai sus • lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente</p> |

vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante, nu au program prelungit peste orele 22:00, nu crează poluare vizuală, nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție:

a. Funcțiuni terțiare cu Svân ≤100 mp sau ACD≤150 mp – necesită acordul vecinilor în cazul unităților de alimentație publică

b. Funcțiuni de administrarea afacerilor, Funcțiuni financiar-bancare cu Svân ≤100 mp sau ACD ≤150 mp și maxim 5 angajați: agenții bancare, sedii firme

c. Micro-producție cu ACD ≤150 mp și maxim 5 lucrători

d. Funcțiuni sportive și de agrement: sală de sport, piscină, teren de tenis, baschet și alte asemenea – cu acordul vecinilor

(7). Locuințe colective mici și locuințe semicolective cu maxim 4 apartamente;

(8). Locuințe individuale înglobând spații cu utilizările menționate la alin.(4)și (6);

(9). Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism PUD (dacă nu îndeplinește condițiile pentru reglementare prin PUZ):

a. mai mult de 2 clădiri (care nu sunt anexe) într-o incintă, dar maxim 6 - dacă nu intră sub incidența alin.(14) de la cap.II.5.

b. următoarele utilizări de la alin.(4):

i. creșe și grădinițe cu mai mult de 2 grupe

ii. școli cu mai mult de 2 săli de clasă

iii. afterschool cu mai mult de 20 locuri

iv. spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cat și comunitatea) precum cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei

v. Lăcașuri de cult

vi. Centru comunitar, clubul copiilor club vârstnici

c. utilizările de la alin.(4), (5),(7),(8) care necesită mai mult de 3 locuri de parcare – dar maxim 5

d. Funcțiuni sportive și de agrement în aer liber: piscină, terenuri de sport

(10). Inserția oricăreia dintre utilizările înscrise la alin.(4) și (6) va fi condiționată de elaborarea și aprobarea unui PUZ dacă necesită instituirea de restricții în amplasarea funcțiunii dominante – locuirea în vecinătate.

(11). Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice

(12). Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

(13). Amplasarea de unități care comercializează țigări și produse interzise/ nerecomandate minorilor se va putea face numai la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

UTILIZĂRI INTERZISE

(1). Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la art. 4 și 5.

(2). Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

(3). Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1). Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolul II.5, cu următoarele precizări:

(2). Pentru locuințe individuale condițiile minimale de suprafață, formă și dimensiuni ale parcelelor sunt cele din Tabelul 3.

(3). Prin excepție de la prevederile alin.(5) de la cap.II.5, pentru locuințe colective mici și locuințe semicolective condițiile minimale de suprafață, formă și dimensiuni ale parcelelor se regăsesc în Tabelul 16.

Loturile pentru constructii trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- suprafața minimă a parcelei de 150mp
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- acces carosabil la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal

(4). Pentru destinații publice din domeniul administrativ, cultural, de culte, sănătate, învățământ suprafața minimă a parcelei este cea prevăzută pentru categoria respectivă de la IS (vezi III.2.1, III.2.3, III.2.4, III.2.5, III.2.6).
(5). Pentru comerț de proximitate, servicii manufacturiere și alte utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse și consum redus de teren, suprafața minimă a parcelei poate fi de 300 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.
(6). Pentru alte utilizări admise, care nu sunt incluse în prevederile de mai sus, suprafața minimă a parcelei se recomandă a fi de 500 mp cu deschidere minimă la drumul public de 15,0 m.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Se aplică prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.2.8 cu precizările din alineatele următoare.
(2) Se definesc limitele retragerii construcțiilor principale față de aliniament în condițiile alin.(2)-(4) de la cap.II.2.8 după cum urmează:
a. Rfmin = 2,0 m
b. Rfmax = 5,0 m
(3) Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, retragerea de la aliniament a locuințelor, la drumurile clasate, va fi cuprinsă între 5,0 m și 15,0 m dacă administratorul drumului nu impune mai mult.
Alte utilizări
(4) Pentru alte utilizări admise decât locuirea se vor avea în vedere, alături de prevederile alineatelor precedente și cerințele specifice fiecărui tip de utilizare, potrivit cap.III.2.
Anexe
(5) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament.
(6) Se interzice amplasarea anexelor pe poziții mai avansate decât construcția principală față de aliniament.
(7) Garajele se vor retrage cu minim 5,0 m de la aliniament pentru a permite staționarea mașinii în față.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.
Retragerea construcțiilor față de aliniamentul stradal va fi de minim 3m.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Banda de constructibilitate
(1) Construcțiile principale se vor amplasa în fâșia cu adâncime de 20,0 m de la limita de retragere față de aliniament (Rf) stabilită la Articolul 11, cu condiția respectării retragerii minime de la limita posterioară Rs, stabilită potrivit alin.(7)-(9).
(2) Pot face excepție de la prevederile alin.(1) acele utilizări admise – instituții și servicii - la care banda de constructibilitate se stabilește între limita de retragere față de aliniament (Rf) stabilită la Articolul 11, și retragerea minimă de la limita posterioară Rs, stabilită potrivit alin.(7)-(9).
Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:
(3) Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul II.2.9 cu precizările de la alineatele următoare.
(4) Amplasarea față de limitele laterale atunci când intervine Regula calcanului:
a. În cazul existenței unui calcan vecin clădirea se va alipi de acesta 151. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Clădirea se va retrage față de limita opusă cu minim 3,0 m.
b. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
c. În situațiile de la lit.a și b se aplică prevederile alin.(17) de la cap. II.2.9.
(5) În alte cazuri decât cele de la alin.(4) construcția se va retrage față de limitele laterale cu minim 3,00 m.
(6) Prin excepție de la prevederile alin.(5), în cazul parcelelor cu front la stradă mai mic de 18,0 m, se poate admite, față de una dintre limitele laterale, reducerea retragerii până la valorile prevăzute la alin.(13)-(14) de la capitolul II.2.9 în condițiile alin.(4) și (15)-(16) de la capitolul citat.
(7) Retragerea minimă față de limita posterioară este de 5m.
(8) Prin excepție de la prevederile alin.(7), în cazul parcelelor cu adâncime mai mică de 20,0 m se admite reducerea retragerii față de limita posterioară la ½ din înălțimea

Clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate ale lotului la o distanță de minim 3m, măsurată din punctul clădirii cel mai apropiat de limita respectivă, pe o direcție perpendiculară pe limita de proprietate.
Distanța minimă dintre construcțiile de pe aceeași parcelă, care nu sunt anexe, este de ½ din înălțimea la streșină/ atic a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m, cu următoarele excepții:
- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are, pe fațada orientată spre cealaltă, ferestre ale unor încăperi cu cerințe de însorire, distanța între clădiri poate fi redusă la ¼ din înălțimea la streșină/ atic a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2m.
- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are, pe fațada orientată spre cealaltă, ferestre de orice fel, distanța între clădiri poate fi redusă la 0 (alipire la calcan).
- în cazul în care în interiorul unui lot se realizează mai multe locuințe individuale în regim insiruit, acestea pot fi alipite între ele la calcan, dar ansamblul rezultat trebuie să respecte retragerile minime față de limitele lotului inițial

construcției la streșină/ atic dar nu mai puțin de 3,0 m dacă se respectă condițiile de la alin.(9).

(9) Retragerile minime, prevăzute mai sus, se vor majora după cum urmează:

a. Pentru respectarea distanței laterale minime față de construcția de pe parcela adiacentă 152 Dv.p, stabilită prin reglementările de la nivelul UTR-ului;

b. Pentru respectarea distanței minime între fațadele posterioare Dsvp egală cu înălțimea construcției celei mai înalte.

c. Pentru respectarea condițiilor alin.(22)+(36) de la capitolul II.2.9

d. pentru respectarea condițiilor specifice de retragere, în cazul altor utilizări decât locuirea (vezi cap.III.2.1+III.2.6)

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

(10) Distanța minimă dintre construcțiile de pe aceeași parcelă, care nu sunt anexe, este de ½ din înălțimea la streșină/ atic a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m.

(11) Prin excepție de la prevederile alin.(10), în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are, pe fațada orientată spre cealaltă, ferestre ale unor încăperi cu cerințe de însorire, distanța între clădiri poate fi redusă la ¼ din înălțimea la streșină/ atic a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2,0 m.

(12) Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi:

a. minim ½ din înălțimea anexe dar nu mai puțin de 3,0 m dacă construcția principală are ferestre cu vedere orientate spre anexă

b. minim 2,0 m dacă construcția principală nu are ferestre cu vedere spre anexă dar anexa are ferestre cu vedere spre construcția principală

c. minim 1,0 m dacă niciuna dintre construcții nu are ferestre cu vedere orientate spre cealaltă.

Anexe

(13) Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 0,6 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere, cu condiția respectării normelor sanitare și celor de securitate la incendiu.

(14) Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie și respectarea normelor sanitare și celor de securitate la incendiu.

(15) Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

(16) Distanța minimă între anexele de pe aceeași parcelă este ¼ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 1,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ACCESE CAROSABILE

(1) Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.3.1.

(2) Pentru utilizările care implică accesul publicului/ clienților accesul se face obligatoriu direct din drumurile publice.

(3) Pentru locuințe individuale autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal.

ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.3.2.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilitati și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

PARCAJE

(1). Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.7.1. cu precizările de la nivelul UTR-urilor.

(2). Pentru numărul minim de locuri de parcare care trebuie asigurate - a se vedea ANEXA 9 (punctul Construcții de locuințe).

Autorizația executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în interiorul lotului propriu (în afara domeniului public) sau pe un alt în cadrul altui lot proprietate privată, amplasat la maxim 250m de acesta.

Suprafețele și numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conf. Anexa nr. 9 din RLU aferent PUG Oras Ovidiu.

| | |
|--|--|
| | <p>Conform Anexei 9 din RLU aferent PUG Oras Ovidiu valorile pentru locuinte sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● pentru locuințe individuale: <ul style="list-style-type: none"> - 1 loc de parcare la 1 locuinta Sd < 120 mp - 2 locuri de parcare la 1 locuinta Sd > 120 mp ● pentru locuințe colective / condominii: <ul style="list-style-type: none"> - 1 loc de parcare la 1 locuinta Su < 100 mp - 2 locuri de parcare la 1 locuinta Su > 100 mp <p>- supliment de 10% pentru vizitatori Se vor respecta prevederile PUG si/sau ale altor reglementari in vigoare.</p> |
| INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CONSTRUCTIILOR | |
| <p>(1). Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.2.2. (2). Reglementările de mai jos se vor citi împreună cu reglementările de la nivelul UTRurilor (partea a V-a din RLU - tabelele de la articolele 7), care pot conține limitări față de valorile din prezentul articol. (3). Înălțimea maximă la streășină/ atic Hmax este 10,0 m (pentru un regim de înălțime Rhmax P+2), dacă reglementările la nivelul UTR-urilor nu specifică altfel. (4). Înălțimea maximă la coamă Hmax.c este de 14,0 m, dacă reglementările la nivelul UTRurilor nu specifică altfel. (II.2.2 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCTIILOR) (1). <i>Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise (Hmax), și ținând seama de regimul maxim de înălțime (Rhmax), stabilit în cadrul reglementărilor privind subzonele/ unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului Regulament. Indicatorul înălțimea maximă (Hmax) are caracter limitativ, în vreme de indicatorul regim de înălțime (Rhmax) are caracter exemplificativ</i>⁵³. ⁵³ <i>Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+2 cu Hmax = 10,0m, implicit se permit variante precum S+P+2 sau 2S+P+2 sau S+D+P+M sau P+2+M sau D+P+1+M dacă se respecta înălțimea maximă permisă la streășină/ atic (Hmax) și CUT-ul maxim</i> (2). <i>Înălțimea maximă admisă (Hmax) este înălțimea la streășină/ atic, măsurată în planul fațadei, în centrul fațadei paralele (cvasi-paralele) cu aliniamentul. După caz se poate specifica și înălțimea maximă la coamă (Hmax.c), măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras (sau a etajului tehnic retras).</i> (3). <i>În cadrul prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire.</i> (4). <i>Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și / sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.</i> (5). <i>În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, construcțiile pot avea subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Realizarea de subsoluri/ demisoluri nu se înscriu explicit în prezentul regulament.</i> (6). <i>Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă (Hmax) reglementată.</i> (7). <i>În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului iar înălțimea construcțiilor se raportează la panta naturală a terenului, ceea ce înseamnă că niciun punct al streășinii/ aticului construcției nu va depăși suprafața paralelă cu terenul natural ce trece prin punctul de înălțime maximă determinat potrivit alin.(2)-(3) (regula generală). Față de regula generală este admisă o toleranță (depășire) de maxim ½ nivel (1,50 m), justificată de relieful terenului</i></p> | <p>Regim de înălțime maxim admis va fi: S(D)+P+3E Înălțimea maximă admisă va fi: H max. cornisa/atic/streasina = 17m; H max. coama = 20m Înălțimea maximă admisă la cornisa/atic/streasina este înălțimea măsurată în planul fațadei, în centrul fațadei paralele (cvasi-paralele) cu aliniamentul. Înălțimea maximă admisă la coama este înălțimea măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras (sau a etajului tehnic retras).</p> |
| ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR | |
| <p>Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.6 precum și reglementările specifice de la nivelul UTR-urilor.</p> | <p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.</p> |

| CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ | |
|---|--|
| <p>RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE (1) Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.4 - subcapitolele II.4.1, II.4.2. (2) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și distribuție energie electrică și încheierea unui contract cu operatorul de salubritate. (3) Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mica adâncime pentru apă de udat grădina, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie)</p> <p>REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.4.3.</p> | <p>Pentru toate construcțiile (conform prevederilor legale, în funcție de destinația acestora) este obligatorie asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare. Asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze natural, alimentare cu energie electrica, etc) se poate realiza prin racordare la rețelele publice existente în zona, prin realizarea de extinderi ale acestora sau prin solutii alternative în condițiile stabilite de cadrul legislative în vigoare.</p> |
| SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE | |
| <p>Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.7.2 cu următoarele precizări: a. Procentul minim de spații verzi, obligatoriu de asigurat în fiecare incintă, la sol, este cuprins în ANEXA 10, la punctul A. (pentru locuințe vezi subpunctul locuințe individuale cu caracter urban). b. Funcție de caracteristicile UTR-ului, procentele minime de spații verzi stabilite potrivit lit.a pot fi majorate. c. Pentru alte utilizări decât locuirea se vor verifica prevederile HCJC nr.152/2013 (vezi punctul B. din ANEXA 10). Spațiile verzi suplimentare necesare pentru aplicarea prevederilor HCJC nr.152/2013 se vor asigura la sol, pe terase/ acoperișuri sau pe fațadele construcțiilor – inclusiv în parcaje înierbate, terase înverzite, parcaje subterane deasupra cărora se amenajează spații verzi, jardiniere și ghivece.</p> | <p>Se vor asigura în cadrul fiecărei parcele spații verzi cu suprafața minimă în conformitate cu prevederile HCJC nr.152/2013 și ale PUG Oras Ovidiu în vigoare.</p> |
| ÎMPREJMUIRI | |
| <p>(1). Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.7.3 după cum urmează: a. În toate cazurile se aplică prevederile alin.(1)+(5). b. Pentru locuințe se aplică precizările de la alin.(6). c. Pentru spații comerciale și alte servicii cu acces public precum și pentru spații verzi publice se aplică precizările cuprinse la alin.(9).</p> | <p>Pentru coerența imaginii urbane, împrejmuirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmuirilor adiacente, cu următoarele precizari: - împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de 1.4m și înălțimea maximă de 2m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0.3m și înălțimea maximă de 0.8m 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. - către restul limitelor de proprietate se vor amplasa împrejmuiri de regulă opace cu înălțimea minimă de 1.8m și înălțimea maximă de 2.5m.</p> |
| PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) | |
| <p>Procentul maxim de ocupare a terenului POTmax = 40%, cu excepția cazurilor în care prin reglementările la nivelul UTR-urilor se specifică altfel.</p> | <p>POT maxim admis = 48%</p> |
| COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) | |
| <p>Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax = 1,2, cu excepția cazurilor în care prin reglementările la nivelul UTR-urilor se specifică altfel. (cf. UTR 3 OVIDIU "PARC FALEZĂ" – Art. 7: CUT max = 1.1)</p> | <p>CUT maxim admis = 1.32</p> |

Intocmit:

arh. Stefan Odagescu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- a f e r e n t P . U . Z . -

Capitolul I – DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si functionare a constructiilor pe zona considerata in prezenta documentatie.

Aceasta zona este compusa din terenul identificat cu nr.cad: 103933.

Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din zona mentionata.

Regulamentul de fata detaliaza, completeaza si actualizeaza prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Orasului Ovidiu impreuna cu RLU aferent, in vigoare la data elaborarii.

Documentatia a fost solicitata beneficiarului prin Cerificat de Urbanism nr. 263 din 05.07.2021, eliberat de Primaria Orasului Ovidiu.

I.2. Baza Legala a Elaborarii

Documentatia de fata are ca baza legala de elaborare prevederile Planului Urbanistic General al Orasului Ovidiu si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, prevederile Codului Civil si ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, rep., act., OMS 119/2014 (M.O. 127/2014), Legea 213/1998 privind proprietatea publica și regimul juridic al acestora, Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut aprobat cu nr. 176/N /2000 al MLPAT, precum si restul legislatiei din domeniu, in vigoare la data elaborarii.

I.3. Domeniul de Aplicare

Prin prezentul studiu se propune reglementarea urbanistica a parcelei mai sus mentionate. Prezentul PUZ precum si RLU aferent reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor pe portiunea de teren mentionata mai sus.

Suprafata totala a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 1514mp

Capitolul II – DISPOZITII GENERALE

II.1. Reguli cu privire la Pastrarea Integritatii Mediului si Protejarea Patrimoniului Natural si Construit

- autorizarea executarii constructiilor pe terenuri din intravilan este permisa cu respectarea conditiilor impuse de legislatia in vigoare, de regulamentul general de urbanism si de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.
- activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.
- autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasare, functiune, volumetrie, aspect arhitectural- conformare si amplasare goluri, raport plin-gol, material utilizate, invelitoare, cromatica etc.- depreciaza valoarea peisajului urban sau natural este interzisa.
- deșeurile rezultate în timpul desfășurării activității de construire cât și ca rezultat al utilizării ulterioare a construcțiilor vor fi colectate în recipiente speciale și eliminate de pe amplasament prin intermediul unor firme specializate în colectarea și neutralizarea acestor deșeuri.

II.2. Reguli cu privire la Siguranta Constructiilor si Apararea Interesului Public

- autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zone expuse la riscuri naturale, alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile etc. este interzisa, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora.
- autorizarea executarii lucrarilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaz, apa, canalizare, cailor de comunicatie etc. este interzisa.
- autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.
- autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia ca toti coeficientii urbanistici propusi sa nu depaseasca limitele stabilite prin prezentul regulament.
- se vor respecta normele siguranta a constructiilor in vigoare la data realizarii investitiilor.
- se vor respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014, cu completarile si modificarile sale in vigoare.
- se vor respecta distantele de siguranță între clădiri conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-99.

II.3. Reguli de Amplasare si Retrageri Minime Obligatorii

- se vor autoriza constructii doar daca acestea se inscriu in edificabilul maxim al parcelei (in limita valorilor POT reglementate).

- se vor respecta conditiile stabilite de Codul Civil, de normativele si de cadrul legal in vigoare.

II.4. Reguli cu privire la Asigurarea Acceselor Obligatorii

- accese carosabile – autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice;
- accese pietonale – autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.
- pentru loturile fara iesire directa la drumurile publice (daca este cazul), accesul (auto, pietonal) va fi asigurat in virtutea dreptului la trecere (Codul Civil – servitute de trecere); criteriile de luat in considerare in trasarea accesului (alegerea terenului asupra caruia se exercita servitutea de trecere) vor fi:
 1. distanta cea mai scurta;
 2. afectarea cu servitute de trecere a terenului cu potentialul cel mai mic de dezvoltare.
 3. interventiile necesare asupra cailor de acces existente sa aiba o pondere optima (raportat la importanta obiectivelor implicate)
- se vor respecta prevederile legale privind accesul mijloacelor de interventie in caz de urgenta

II.5. Reguli cu privire la Echiparea Edilitara

- se va asigura racordarea la retelele tehnico-edilitare a tuturor obiectivelor; pentru situatiile exceptionale se accepta solutii de gestiune locala, cu respectarea normelor de protectie sanitara, a mediului si a celorlalte acte normative in vigoare.
- retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati, retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.
- lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar (in caz ca nu se stabileste altfel de catre autoritatea competenta).
- autorizarea executarii lucrarilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa (daca nu se gasesc surse alternative de finantare, conform legislatiei in vigoare).

II.6. Reguli cu privire la Forma si Dimensiunile Terenurilor pentru Constructii

- loturile pentru constructii trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - suprafata minima a parcelei de 150mp
 - adancime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
 - acces la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal
- prezentul PUZ nu are ca scop parcelarea zonei reglementate; ulterior aprobarii sale, sunt permise operatiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelelor existente doar cu conditia sine qua non de a nu greva imaginea urbana prin schimbarea ritmului stradal al constructiilor (cladiri sau imprejmuiri); in aceste cazuri (daca vor exista), investitiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate in urma unor astfel de operatii vor trebui sa respecte fiecare in parte (inainte sau dupa realizarea constructiilor) toate reglementarile prevazute in prezentul PUZ si in regulamentul aferent.

II.7. Reguli cu privire la Amplasarea de Parcaje, Spatii Verzi si Imprejmuiri

- parcaje – autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public (prin exceptie, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire, conform legii); parcajele pot fi realizate pe parcele atat la nivelul terenului, cat si in interiorul constructiilor, in nivelurile inferioare (parter, demisol, subsol, etc)
- necesarul de locuri de parcare aferente constructiilor propuse configuratie si modul de asigurare a acestora se vor realiza conform reglementarilor legale in vigoare
- spatii verzi si plantate – autorizarea executarii constructiilor se face numai cu obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate in procentaj corespunzator din suprafata parcelei, conform reglementarilor in vigoare
- imprejmuiri – este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: opace, semiopace sau transparente, tehnologice sau decorative - necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor; aspectul imprejmuirilor se supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei

Capitolul III – ZONIFICARE FUNCTIONALA (a zonei reglementate)

II.1. Unitati si Subunitati Functionale

Conform PUG Oras Ovidiu in vigoare, zona se incadreaza in:
LM1_SUBZONA LOCUINTELOR CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE PARCELAR DE TIP URBAN
Zona reglementata constituie o singura zona functionala.

Capitolul IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE (din cadrul zonei reglementate)

Sectiunea i. UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari admise

IV.i.1.1 Sunt permise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale si colective
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale
- parcaje
- spatii verzi amenajate

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari

IV.i.2.1 Sunt permise urmatoarele utilizari, cu respectarea conditionarilor aferente:

- echipamente edilitare necesare zonei rezidențiale și compatibile cu locuirea
- anexe ale locuințelor care nu sunt generatoare de dezagremente totalizând maxim 100 mp ACD/unitate locative
- locuinte semicolective cu numar redus de unitati locative
- publicitate potrivit regulamentului local de publicitate și prevederilor specifice UTRului
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale, cu capacitate și adresabilitate redusă: educatie si cercetare, sanatare si asistenta sociala, functiuni din domeniul cultural, functiuni administrative
- funcțiuni de primire turistică cu capacitate redusă și fără alimentație publică: vilă turistică, pensiune turistică
- utilizări (din domeniul tertiar, administrative si financiar-bancare, micro-productie, sportive si de agrement) care nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 3 autoturisme concomitent, nu crează riscuri pentru sănătate sau disconfort prin depășirea nivelurilor admise de normele de mediu în zona de locuit pentru emisiile de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante, nu au program prelungit peste orele 22:00, nu crează poluare vizuală, nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

Articolul 3. Utilizari interzise - Pentru ZF 1 si ZF 2

IV.i.3.1 Sunt interzise oricare alte utilizări decât cele prevăzute mai sus

IV.i.3.2 Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sectiunea ii. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor

IV.ii.4.1 Loturile pentru constructii trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- suprafața minimă a parcelei de 150mp
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- acces carosabil la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal

IV.ii.4.2 Dupa intrarea in vigoare a prezentei documentatii, sunt permise operatiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelelor existente doar cu conditia sine qua non de a nu greva imaginea urbana prin schimbarea ritmului stradal al constructiilor (cladiri sau imprejmuiri); in aceste cazuri (daca vor exista), investitiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate in urma unor astfel de operatii vor trebui sa respecte fiecare in parte (inainte sau dupa realizarea constructiilor) toate reglementarile prevazute in prezentul PUZ si in regulamentul aferent; deasemenea conditiile de constructibilitate se aplica intocmai atat parcelelor existente cat si celor rezultate

Articolul 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

IV.ii.5.1 Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

IV.ii.5.2 Retragera constructiilor fata de aliniamentul stradal va fi de minim 3m.

Articolul 6. Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

IV.ii.6.1 Cladirile se vor retrage fata de limitele de proprietate ale lotului la o distanta de minim 3m, masurata din punctul cladirii cel mai apropiat de limita respectiva, pe o directie perpendiculara pe limita de proprietate.

IV.ii.6.2 Distanța minimă dintre construcțiile de pe aceeași parcelă, care nu sunt anexe, este de ½ din înălțimea la streșină/ atic a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m, cu urmatoarele exceptii:

- in cazul în care niciuna dintre clădiri nu are, pe fațada orientată spre cealaltă, ferestre ale unor încăperi cu cerințe de însorire, distanța între clădiri poate fi redusă la ¼ din înălțimea la streșină/ atic a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2m.
- in cazul în care niciuna dintre clădiri nu are, pe fațada orientată spre cealaltă, ferestre de orice fel, distanța între clădiri poate fi redusă la 0 (alipire la calcan).

- in cazul in care in interiorul unui lot se realizeaza mai multe locuinte individuale in regim insiruit, acestea pot fi alipite intre ele la calcan, dar ansamblul rezultat trebuie sa respecte retragerile minime fata de limitele lotului initial

Articolul 7. Circulatii si Accese

IV.ii.7.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

IV.ii.7.2 Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

IV.ii.7.3 Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 8. Parcaje

IV.ii.8.1 Autorizatia executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in interiorul lotului propriu (în afara domeniului public) sau pe un alt in cadrul altui lot proprietate privata, amplasat la maxim 250m de acesta.

IV.ii.8.2 Suprafetele si numarul parcajelor se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conf. Anexa nr. 9 din RLU aferent PUG Oras Ovidiu.

IV.ii.8.3 Conform Anexei 9 din RLU aferent PUG Oras Ovidiu valorile pentru locuinte sunt:

- pentru locuințe individuale:
 - 1 loc de parcare la 1 locuinta Sd < 120 mp
 - 2 locuri de parcare la 1 locuinta Sd > 120 mp
- pentru locuințe collective / condominii:
 - 1 loc de parcare la 1 locuinta Su < 100 mp
 - 2 locuri de parcare la 1 locuinta Su > 100 mp
- supliment de 10% pentru vizitatori

IV.ii.8.4 Se vor respecta prevederile PUG si/sau ale altor reglementari in vigoare.

Articolul 9. Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

IV.ii.9.1 Regim de înaltime maxim admis va fi: S(D)+P+3E

IV.ii.9.2 Inaltimea maxima admisa va fi: H max. cornisa/atic/streasina = 17m; H max. coama = 20m

IV.ii.9.3 Inaltimea maxima admisa la cornisa/atic/streasina este inaltimea masurata în planul fatadei, in centrul fatadei paralele (cvasi-paralele) cu aliniamentul.

IV.ii.9.4 Inaltimea maxima admisa la coama este inaltimea masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras (sau a etajului tehnic retras).

Articolul 10. Aspectul exterior al cladirilor

IV.ii.10.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Articolul 11. Conditii de echipare edilitara

IV.ii.11.1 Pentru toate constructiile (conform prevederilor legale, in functie de destinatia acestora) este obligatorie asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare.

IV.ii.11.2 Asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze natural, alimentare cu energie electrica, etc) se poate realiza prin racordare la retelele publice existente in zona, prin realizarea de extinderi ale acestora sau prin solutii alternative in conditiile stabilite de cadrul legislative in vigoare.

Articolul 12. Spatii libere si spatii plantate

IV.ii.12.1 Se vor asigura in cadrul fiecarei parcele spatii verzi cu suprafata minima in conformitate cu prevederile HCJC nr.152/2013 si ale PUG Oras Ovidiu in vigoare.

Articolul 13. Împrejmuiri

IV.ii.13.1 Pentru coerența imaginii urbane, împrejuririle la stradă vor respecta înălțimea împrejuririlor adiacente, cu urmatoarele precizari:

- împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de 1.4m și înălțimea maximă de 2m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0.3m și înălțimea maximă de 0.8m și o parte transparentă/ traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care pemite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
- către restul limitelor de proprietate se vor amplasa împrejuriri de regulă opace cu înălțimea minimă de 1.8m și înălțimea maximă de 2.5m.

Secțiunea iii. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IV.iii.14.1 POT maxim admis = 48%

Articolul 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IV.iii.15.1 CUT maxim admis = 1.32

Capitolul V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform PUG Oras Ovidiu in vigoare, zona se incadreaza in, zona reglementata face parte din intravilanul Orasului Ovidiu, fiind cuprinsa in Unitatea Teritoriala de Referinta UTR 3 Ovidiu "Parc Faleza", subzona LM1_Subzona locuintelor cu regim redus de inaltime dispuse pe parcelar de tip urban.

Intreaga zona reglementata este considerata o singura zona functionala.

Unitatile teritoriale de referinta (UTR) reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament

UTR-urile reprezinta instrumente operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe baza functionale s-a facut in cadrul PUG.

In cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se formuleaza si aplica acelasi set de prescriptii.

ANEXA 1 la Regulament – GLOSAR DE TERMENI

In prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni, care sunt necesar a fi explicitati, in scopul evitarii interpretarii gresite a acestora. Astfel:

Aliniament – linia de demarcatie între domeniul public si proprietatea privata. Se poate utiliza si termenul de aliniament "de fund" care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de

a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei

Arie construita – reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota 0.00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor. In aria construita nu intra rezaliturile cu aria mai mica de 0,4mp si nisele cu aria mai mare de 0,4mp precum si treptele si terasele neacoperite (cf. GM-007-20001)

Aria desfasurata – este suma ariilor tuturor nivelurilor unor cladiri. In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor, unde se considera conventional o suprafata egala cu 60%din suprafata nivelului curent) si a subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1,80m). (cf. GM-007-2000)

Bilant teritorial – evaluare cantitativa prin care se insumeaza valorile absolute si procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit (cf. GM-007-2000).

Demisol – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (Normativ P 118-99)

Domeniu public – apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, pietele, cai de comunicatii, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenurile cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale.

Imobil – elementul component al teritoriului, format din parcela de teren inclusiv constructiile existente pe aceasta, la un moment dat.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

– **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

– **Procent de Ocupare a Terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții. (Legea 350/2001 - Anexa 2. Definierea Termenilor Utilizați în Lege)

Parcelare – operațiunea de proiectare urbanistica prin care se determina divizarea uneia sau mai multor proprietati funciare distincte, destinate construirii, in scopul atribuirii, concesiunii sau vanzarii loturilor rezultate (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

Protectia mediului – ansamblu de actiuni si masuri privind protejarea fondului natural si construit in localitati si in teritoriul inconjurator (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).

Reparcelarea – actiunea de unificare a doua sau mai multor proprietati ori portiuni de proprietate cuprinse intr-un perimetru determinat intr-o documentatie de urbanism, avand drept scop o mai buna adecvare a parcelarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilitatilor comune, divizarea parcelarului in loturi construibile si redistribuirea acestora intre proprietari (Urbanproiect - Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcelare a terenurilor introduse in intravilan - 2002).

Retragere (a unei constructii) – distanta minima la care este permisa amplasarea unei constructii fata de un reper fix (spre exemplu limita de proprietate. Retragerea se masoara la nivelul parterului constructiei si poate fi depasita de balcoane, bovindouri, console, etc zflate la nivelurile de peste parter, cu conditia respectarii cadrului legal in vigoare.

Servitute – sarcina impusa asupra unui imobil (teren, constructie, spatiu amenajat) pentru uzul si utilitatea altui imobil cu alt proprietar (cf. GM-007-2000).

Subzona – Parte dintr-o zona, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluasi regulament (cf. GM-007-2000).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau

localități suburbane componente).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

Unitate teritoriala de referinta (UTR) – suprafața conventională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de constructibilitate (cf. GM-007-2000).

Zona constructibilă – teritoriu al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de constructibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate (cf. GM-007-2000).

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului sau construit sau natural. (Legea nr. 422 /2001 privind protejerea monumentelor istorice). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (cf. legii 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – zone protejate)

Zona protejată – teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebită. În raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt: a) zone naturale protejate, instituite pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural cu valoare deosebită; b) zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Intocmit:

arh. Stefan Odagescu

