



S.C. CITY PRO DESIGN SRL
Bucuresti, Sector 1, Str Baiculesti,nr.5,
Tel: 0213142411
0767114756/ 0722193681
e-mail.mihaela.bunu@gmail.com

REGULAMENT DE URBANISM

P.U.Z. pentru teritoriul delimitat de Str. Tepes Voda
,Str. Stefan Mihaileanu, Str.Tudor Vladimirescu,
B-dul I.G. Duca, Mun. Constanta, jud. Constanta

BENEFICIAR: OTEI TURCHEAN,OTEI DOGAN, AHMET IMREN

REGULAMENT DE URBANISM

DENUMIREA OBIECTIVULUI	P.U.Z. PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STR. TEPES VODA ,STR. STEFAN MIHAILEANU STR.TUDOR VLADIMIRESCU, B-DUL I.G. DUCA
SOLICITANT	OTEI TURCHEAN,OTEI DOGAN, AHMET IMREN
SUPRAFATA TERENULUI CE A GENERAT STUDIUL	408.20MP

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

·Initiator PUZ: **OTEI TURCHEAN,OTEI DOGAN, AHMET IMREN.**





S.C. CITY PRO DESIGN SRL
Bucuresti, Sector 1, Str Baiculesti,nr.5,
Tel: 0213142411
0767114756/ 0722193681
e-mail.mihaela.bunu@gmail.com

REGULAMENT DE URBANISM

**P.U.Z. pentru teritoriul delimitat de Str. Tepes Voda
,Str. Stefan Mihaileanu, Str.Tudor Vladimirescu,
B-dul I.G. Duca, Mun. Constanta, jud. Constanta**

BENEFICIAR: OTEI TURCHEAN, OTEI DOGAN, AHMET IMREN

PROPUNERE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC LOCAL:

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

sunt admise urmatoarele utilizari:

locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;

constructii aferente echiparii tehnico-edilitare

amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi **20%-30%** din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistice si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
cresele si gradinitile vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de **100 mp.**;
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de **250.0** metri;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:
activitati productive;
constructii provizorii de orice natura;
depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto;
lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;



S.C. CITY PRO DESIGN SRL
Bucuresti, Sector 1, Str Baiculesti, nr.5,
Tel: 0213142411
0767114756/ 0722193681
e-mail.mihaela.bunu@gmail.com

REGULAMENT DE URBANISM

**P.U.Z. pentru teritoriul delimitat de Str. Tepes Voda
,Str. Stefan Mihaileanu, Str.Tudor Vladimirescu,
B-dul I.G. Duca, Mun. Constanta, jud. Constanta**

BENEFICIAR: OTEI TURCHEAN, OTEI DOGAN, AHMET IMREN

orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functiune compatibila locuirii.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 3 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;
- se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;
- prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent constructiei;
- pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim **150 mp** /apartament;
- in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0 metri** pe strazi de categoria III si **6.0 metri** pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- cladirile se pot dispune pe aliniament ,in zona protejata, pentru respectarea caracterului zonei, pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim **4.0 metri**, sau retragerea ultimului nivel;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat H_{\max} admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;
- in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile;



S.C. CITY PRO DESIGN SRL
Bucuresti, Sector 1, Str Baiculesti,nr.5,
Tel: 0213142411
0767114756/ 0722193681
e-mail.mihaela.bunu@gmail.com

REGULAMENT DE URBANISM

**P.U.Z. pentru teritoriul delimitat de Str. Tepes Voda
,Str. Stefan Mihaileanu, Str.Tudor Vladimirescu,
B-dul I.G. Duca, Mun. Constanta, jud. Constanta**

BENEFICIAR: OTEI TURCHEAN, OTEI DOGAN, AHMET IMREN

- pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4.00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in cazul cladirilor ce sunt amplasate pe parcele ce au calcane pe trei laturi,, dar care nu se inscriu intr-un regim de construire insiruit, acestea se pot cupla pe una dintre laturi, pastrand fata de celelate laturi o distanta de minim **3.0** metri;
- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mic de **5.0** metri;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de **10.0** metri;
- in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim **15.0** metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de **5.0** metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;



S.C. CITY PRO DESIGN SRL
Bucuresti, Sector 1, Str Baiculesti,nr.5,
Tel: 0213142411
0767114756/ 0722193681
e-mail.mihaela.bunu@gmail.com

REGULAMENT DE URBANISM

**P.U.Z. pentru teritoriul delimitat de Str. Tepes Voda
,Str. Stefan Mihaileanu, Str.Tudor Vladimirescu,
B-dul I.G. Duca, Mun. Constanta, jud. Constanta**

BENEFICIAR: OTEI TURCHEAN, OTEI DOGAN, AHMET IMREN

- de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD;
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5;
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- H_{\max} admisibil este $D_s + P + 3E + 4E_r$, respectiv **15.0** metri
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de **4.0** metri, sau se vor retrage ultimele nivele;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva , sau in situatia in care acesta este retras fata de aliniament.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va urmări asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;



S.C. CITY PRO DESIGN SRL
Bucuresti, Sector 1, Str Baiculesti,nr.5,
Tel: 0213142411
0767114756/ 0722193681
e-mail.mihaela.bunu@gmail.com

REGULAMENT DE URBANISM

**P.U.Z. pentru teritoriul delimitat de Str. Tepes Voda
,Str. Stefan Mihaileanu, Str.Tudor Vladimirescu,
B-dul I.G. Duca, Mun. Constanta, jud. Constanta**

BENEFICIAR: OTEI TURCHEAN, OTEI DOGAN, AHMET IMREN

- amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fatadă decorative va reprezenta cel puțin 25% din suprafața totală a terenului;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI.

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurimi din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- împrejurimile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1.80 m** și un soclu opac de minim **0.30 m**, partea superioară fiind realizată din materiale durabile; autorizarea împrejurimilor se va face prin PUD.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Conform studiu de oportunitate – 70%-se menține-pentru parcela studiată
=>50% pentru restul zonei;

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Conform studiu de oportunitate =3.5 mc/mp-pentru parcela studiată
=>2.35 pentru restul zonei, mediu =2.4;

Elaborat,

Urb. Ioana Catana

