

MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE  
FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI, FARA MODIFICAREA  
INDICATORILOR URBANISTICI  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA



## MEMORIU

### I. DATE GENERALE

- **Denumire proiect:** MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI FARA MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI intravilan in Oras Ovidiu, jud. Constanta
- **Amplasament:** JUD. CONSTANTA, ORAS OVIDIU, ZONA POPAS CISMEA
- **Proiectant :** S.C. DECODESIGN TEAM S.R.L.
- **BENEFICIAR:** S.C. WESTHOUSE GROUP SRL
- **Faza :** CERTIFICAT DE URBANISM

### II. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

#### Incadrarea in localitate :

- terenul care a generat elaborarea P.U.Z. – jud. Constanta, oras Ovidiu, zona Popas Cismaea, aprobat prin H.C.L. nr.87 din 01.08.2017;

Suprafata terenului studiat: 83 528 mp

Suprafata terenului care a generat P.U.Z.: 59 779 mp insumata din totalitatea loturilor dezmembrate conform lotizarii aprobate in P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.87/01.08.2017;

#### Vecinatati:

nord – cartier locuinte individuale Ovidiu Sud

sud – Popas Cismaea

est – lacul Siutghiol

vest – DN 2A,

#### Accesibilitate:

Accesul la zona studiată se realizează din Drumul National 2A, ce limitează terenul studiat spre Vest și din latura de nord prin Strada G .

MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE  
FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI, FARA MODIFICAREA  
INDICATORILOR URBANISTICI  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA

---

III. EXTRASUL DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM  
APROBAT CU H.C.L. NR.87/01.08.2017

- ZONIFICAREA FUNCTIONALA.
- LISTA ZONELOR FUNCTIONALE

ZR1 – Zona locuinte colective cu regim de inaltime D+P+4E;

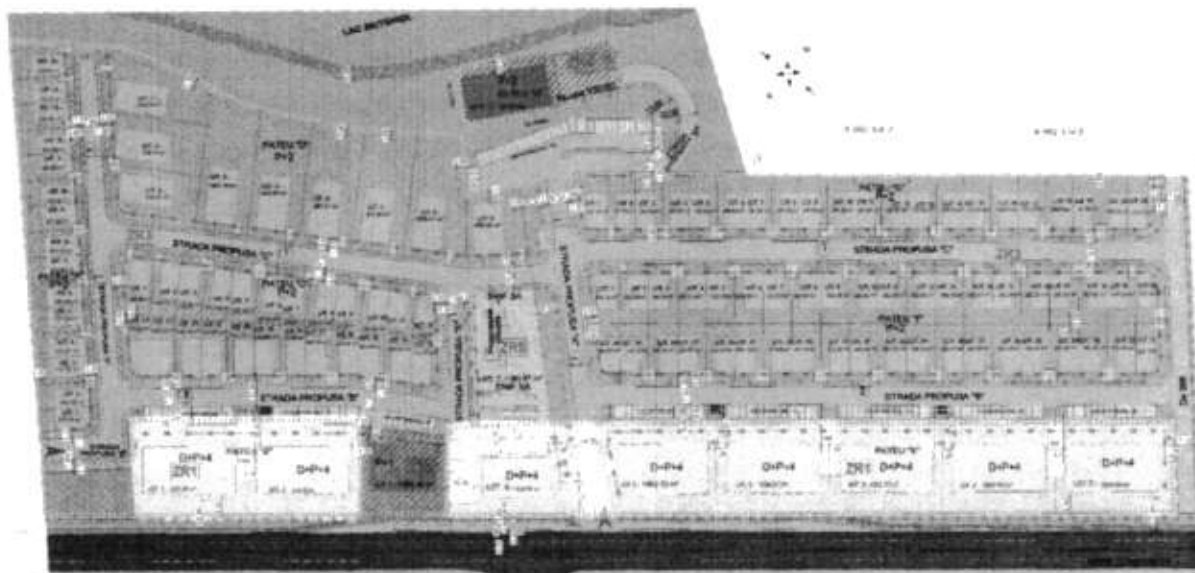
ZR2 – Zona pentru invatamant cu loc de joaca;

ZR3 – Zona locuinte individuale cu regim de inaltime P+1E – P+2E;

ZR4 – Zona pentru alimentatie publica cu cazare

ZR5 – Zona apartinand S.N.I.F. S.A. care va fi reglementata detaliat printr-un plan Urbanistic ulterior.

a) ZR1 – Zona locuinte colective cu regim de inaltime D+ P+4E



- a. zona de locuinte colective:
  - pateu B - lot 1 , lot 2 si lot 4;
  - pateu E - lot 1, lot 2 , lot 3 , lot 4 , lot 5 ;
- b. zona de locuinte colective cu spatii comerciale si servicii la parter:
  - pateu B - lot 4

**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE  
FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI, FARA MODIFICAREA  
INDICATORILOR URBANISTICI  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

- c. zona de locuinte colective – optional cu spatii comerciale si servicii la parter:
- pateu B - lot 1 si lot 2
  - pateu E - lot 1, lot 2 , lot 3 , lot 4 , lot 5 ;
  - DATE DE RECUNOASTERE  
Este functiunea delimitata la est de strada propusa "B", la vest de DN2A, la sud de DE 596 si la nord de strada propusa "F" .  
Tipul de proprietate al terenurilor: domeniu privat al persoanelor juridice.
  - PROPUNERI  
Se propun un numar de 8 loturi pentru locuinte colective, dintre care cu parter comercial si servicii un lot respectiv lot 4 din pateu "B", iar restul de 7 loturi vor avea posibilitatea de amenajare optional a parterului cu dotari comerciale si servicii.  
Amenajarea de spatii pietonale, plantatii.

• SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

- UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective in proprietate particulara de standard mediu si ridicat, spatii tehnice si alte functiuni conexe locuirii ;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir , imprejmuiri.

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ;

- UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) ;
- se interzic urmatoarele lucrari:
- activitati comerciale de mare amploare si activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- comert cu ridicata, activitati de depozitare sau 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, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;

**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE  
FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI, FARA MODIFICAREA  
INDICATORILOR URBANISTICI  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

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

- **REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR**

Constructiile vor fi retrase cu minimum 10.00 m fata de carosabil, minimum 3.00 m fata de limitele laterale ale proprietatii si minimum 6.00 m fata de limita posterioara a proprietatii .

- **CIRCULATII SI ACCESE**

Accesele principale in constructii se vor face de pe latura de vest a constructiilor, dinspre strazile proiectate.

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

- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor. Locuinte colective: 1loc de parcare/ apartament cu suprafata max.100mp, 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max.150mp, 3 locuri de parcare/ apartament cu suprafata max.200mp

- **REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR**

Regimul de inaltime

- D+P+4 E ;

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

Pentru locuinte colective – structuri permanente din cadre de beton armat, cu acoperire tip terasa.

Pentru parcuri si strazi–imbracaminti asfaltice sau beton pe substrat din balast si nisip

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

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului

- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)

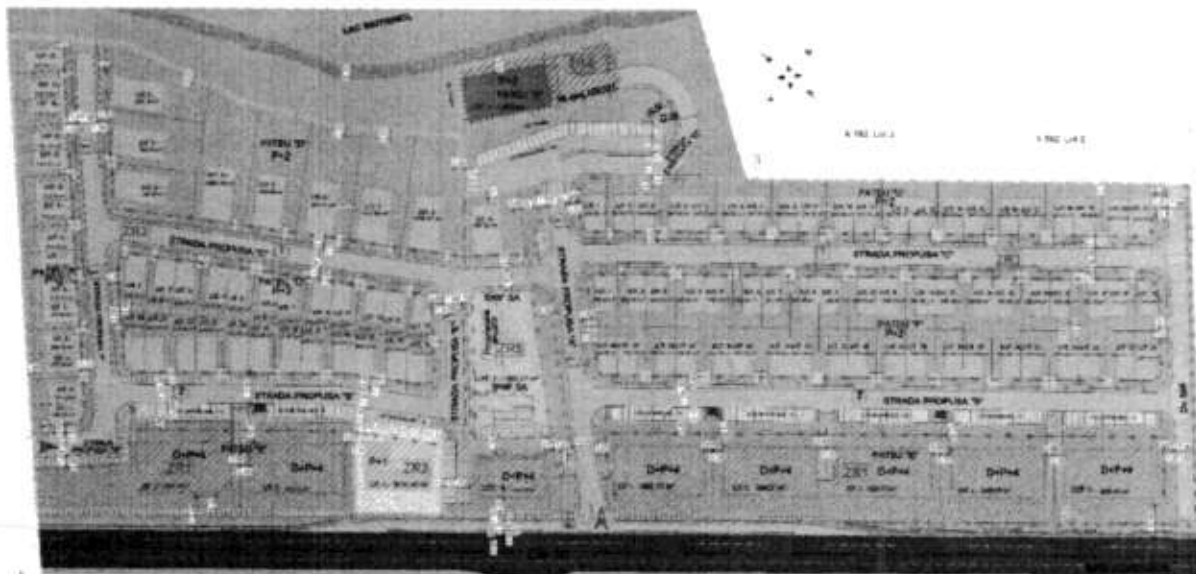
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale specifice, alb, crem, caramiziu, maron si nuantele acestora, tonuri de gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.

- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE  
FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI, FARA MODIFICAREA  
INDICATORILOR URBANISTICI  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
  - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.
  - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejurime sau inzidite in constructie
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,
  - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare
  
- INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI
  - Procentul de ocupare a terenului – 60%
  - Coeficientul de ocupare a terenului – 3,00
  
- PLANTATII
  - Gazon decorativ; plante floricole de vară (*Petunia sp.*, *Dahlia sp.*, *Echinops sp.*, *Verbena sp.*); salcâmi (*Robinia sp.*), arini (*Alnus glutinosa*), tei (*Tilia sp.*), mesteceni (*Betula sp.*); arbuști: liliac (*Syringa sp.*), cătină roșie (*Tamarix sp.*), gard viu (*Euonymus sp.*, *Buxus sp.*), etc

b) ZR2 – Zona gradinita cu loc de joaca



- zona gradinita si loc de joaca pentru copii:  
pateu B - lot 3;

**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE  
FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI, FARA MODIFICAREA  
INDICATORILOR URBANISTICI  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

– DATE DE RECUNOASTERE

Functiunea de invatamant cu loc de joaca pentru copii , delimitata la est de strada propusa "B", la vest de DN2A" la sud si la nord lot 2 si lot 4 din patou B locuinte colective .

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

– PROPUNERI

Se propune un lot pentru functiunea de gradinita cu loc de joaca pentru copii.

Amenajarea de spatii pietonale, plantatii.

• SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

- UTILIZARI ADMISE

- gradinita , terenuri de joaca si sport ;

- dotari si amenajari specifice functiunii de baza

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

– nu sunt

- UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,

- constructii provizorii de orice natura,

- depozitare en gros,

- statii de intretinere auto,

- curatatorii chimice,

- depozitari de materiale re folosibile,

- platforme de pre colectare a deseurilor urbane,

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice,

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

– REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Constructia va fi retrasa cu 10.00 m fata de carosabil, si minimum 3.00 m fata de limitele laterale ale proprietatii si minimum 6.00 m fata de limita posterioara a proprietatii .

– CIRCULATII SI ACESE

**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE  
FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI, FARA MODIFICAREA  
INDICATORILOR URBANISTICI  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

Accesele principale in constructii se vor face de pe latura de est a constructiilor, dinspre strada proiectata "B".

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

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

- **REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR**

Regimul de inaltime propus

- P+1E

-se accepta realizarea de subsoluri sau demisoluri

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

Pentru gradinita – structuri permanente din cadre de beton armat, cu acoperire tip terasa.

Pentru parcuri si strazi–imbracaminti asfaltice sau beton pe substrat din balast si nisip

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

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului

- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indejlicina, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)

- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice alb, crem, caramiziu, maron si nuantele acestora, tonuri de gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.

- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare

- **INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI**

Procentul de ocupare a terenului – 45%

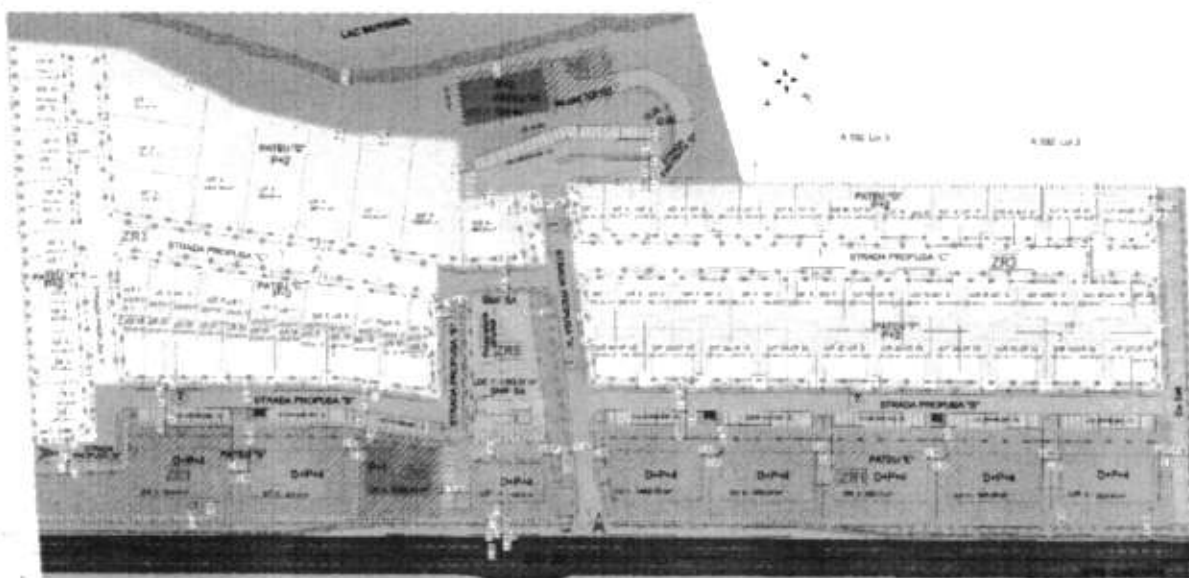
**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE  
FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI, FARA MODIFICAREA  
INDICATORILOR URBANISTICI  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

Coeficientul de ocupare a terenului – 1,00

– PLANTATII

Gazon decorativ; plante floricole de vară (*Petunia sp.*, *Dahlia sp.*, *Echinops sp.*, *Verbena sp.*); salcâmi (*Robinia sp.*), arini (*Alnus glutinosa*), tei (*Tilia sp.*), mesteceni (*Betula sp.*); arbuști: liliac (*Syringa sp.*), cătină roșie (*Tamarix sp.*), gard viu (*Euonymus sp.*, *Buxus sp.*), etc.

c) **ZR3** – Zona locuinte individuale;



. zona de locuinte individuale:

- pateu A – de la - lot 1 pana la - lot 15;
- pateu C - de la - lot 1 pana la - lot 24;
- pateu D - de la - lot 1 pana la - lot 9;
- pateu F - de la - lot 1 pana la - lot 40;
- pateu G - de la - lot 1 pana la - lot 21;

- DATE DE RECUNOASTERE

Este functiunea delimitata la est de lacul Siutghiol, strada existenta "D", la vest de strada popusa "B" la sud de DE 596 si la nord de cartierul Ovidiu Sud.

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

-PROPUNERI

Se propun un numar de 109 loturi pentru locuinte individuale izolate sau cuplate  
Amenajarea de spatii pietonale, plantatii.



**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE  
FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI, FARA MODIFICAREA  
INDICATORILOR URBANISTICI  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

• SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale, izolate sau cuplate in proprietate particulara de standard mediu si ridicat;

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

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ;
- se admit alipiri de loturi cu conditia pastrarii intocmai a functiunii de locuinte individuale si a respectarii indicatorilor urbanistici

- UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) ;
- se interzic urmatoarele lucrari:
  - activitati comerciale de mare amploare si activitati productive;
  - constructii provizorii de orice natura;
  - comert cu ridicata, activitati de depozitare sau 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, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;
  - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
  - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

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

- REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Constructiile vor fi retrase cu minim 3.00 m fata de trotuar, minim 3,00m fata de limita posterioara si retragere conform codului civil fata de limitele laterale;

- CIRCULATII SI ACCESE

Accesele principale in constructii se vor face dinspre strazile proiectate.

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

**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE  
FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI, FARA MODIFICAREA  
INDICATORILOR URBANISTICI  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor. 1loc de parcare/ unitate locativa

**- REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR**

Regimul de inaltime propus

- minim P+1E

- maxim P+2E;

-se accepta realizarea de subsoluri sau demisoluri

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

Pentru locuinte individuale izolate sau cuplate – structuri permanente din cadre de beton armat, cu acoperire tip terasa sau sarpanta.

In cazul locuintelor cuplate sistemul de acoperire trebuie sa fie unitar : cu sarpanta sau terasa.

Pentru parcuri si strazi–imbracaminti asfaltice sau beton pe substrat din balast si nisip

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

arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului

In arhitectura cladirilor se pot prelua elemente ale arhitecturii dobrogene.

- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)

- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice alb, crem, caramiziu, maron si nuantele acestora, tonuri de gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.

- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

**- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare .

**- INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI**

Procentul de ocupare a terenului – 45%

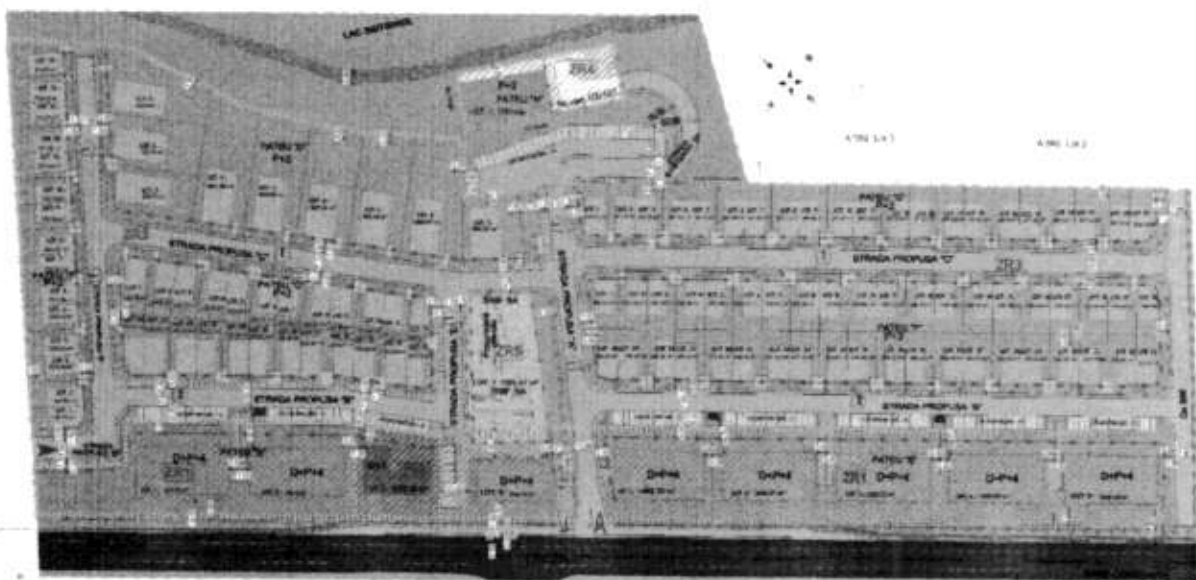
Coeficientul de ocupare a terenului – 1,50

**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE  
FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI, FARA MODIFICAREA  
INDICATORILOR URBANISTICI  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

- PLANTATII

Gazon decorativ, plante floricole de vara ( petuna, dalia, echinops, verbana) salcami ( robina), arini (alunus glutinosa), tei, mesteceni, arbusti: liliac ( syrinia), catina rosie ( tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc .

d) **ZR4** – Zona pentru alimentatie publica cu cazare ;



. zona alimentatie publica  
pateu H – lot 1

- DATE DE RECUNOASTERE

Funcțiunea de alimentatie publica , delimitata la est de lacul Siutghiol. la vest de strada popusa "D" la sud si nord de spatu verde, proprietatea consiliului local.  
Tipul de proprietate al terenurilor: domeniu privat al persoanelor juridice.

- PROPUNERI

Se propun un lot in suprafata de 1 250 mp pentru functiunea de alimentatie publica cu cazare.

Amenajarea de spatii pietonale, plantatii.

- SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

- UTILIZARI ADMISE

- alimentatie publica ;
- cazare;
- dotari si amenajari specifice functiunii de baza

**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE  
FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI, FARA MODIFICAREA  
INDICATORILOR URBANISTICI  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu sunt

- UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,
- constructii provizorii de orice natura,
- depozitare en gros,
- statii de intretinere auto,
- curatatorii chimice,
- depozitari de materiale refolosibile,
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane,
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice,
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

- REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Constructiile vor fi pe aliniament pe laturile vest si nord si retrase cu minim 3.00 m fata de limita est si sud .

-CIRCULATII SI ACESE

Accesele principale in constructii se vor face de pe latura de sud a constructiilor, dinspre strada existenta "D".

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor.

- REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime propus

- P+2E

- CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE SI ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE  
FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI, FARA MODIFICAREA  
INDICATORILOR URBANISTICI  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

Pentru alimentatie publica – structuri permanente din cadre de beton armat, cu acoperire tip terasa sau sarpanta.

Pentru parcuri si strazi–imbracaminti asfaltice sau beton pe substrat din balast si nisip

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

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului

- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)

- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice alb, crem, caramiziu, maron si nuantele acestora, tonuri de gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.

- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

**- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare

**- INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI**

Procentul de ocupare a terenului – 45%

Coeficientul de ocupare a terenului – 1,50

- PLANTATII Gazon decorativ; plante floricole de vara (*Petunia sp.*, *Dahlia sp.*, *Echinops sp.*, *Verbena sp.*); salcâmi (*Robinia sp.*), arini (*Alnus glutinosa*), tei (*Tilia sp.*), mesteceni (*Betula sp.*); arbushti: liliac (*Syringa sp.*), cãtinã roșie (*Tamarix sp.*), gard viu (*Euonymus sp.*, *Buxus sp.*), etc

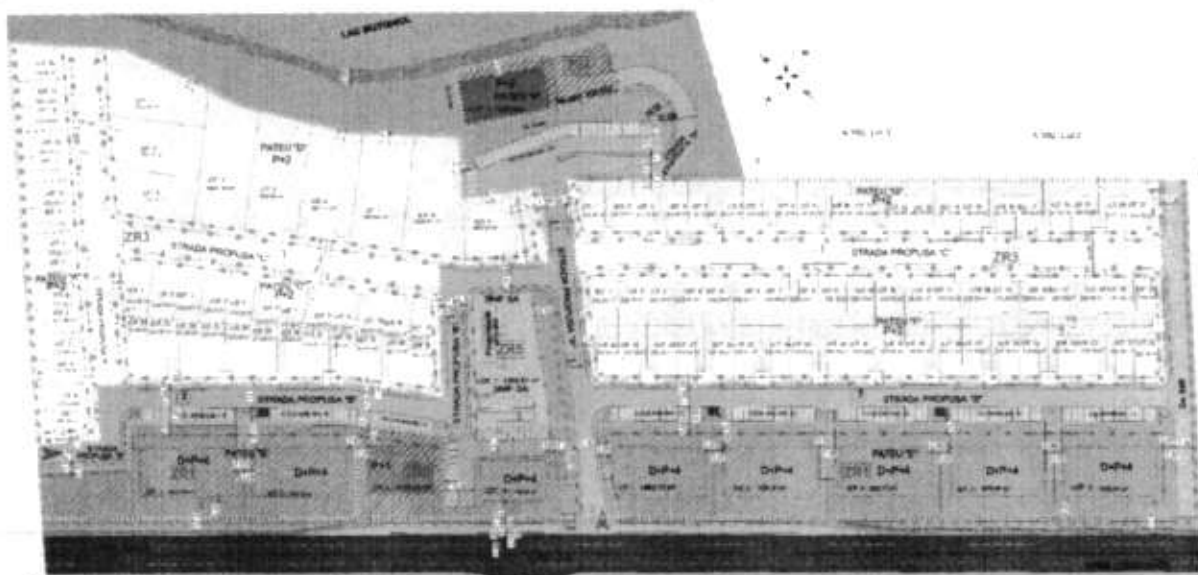
**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE  
FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI, FARA MODIFICAREA  
INDICATORILOR URBANISTICI  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

**IV. PROPUNERE REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

COMPLETARE FUNCTIUNE ZR3, RESTUL ZONELOR FUNCTIONALE ZR1, ZR2, ZR4, ZR5 RAMAN NESCHIMBATE.

**ZR3** – Zona locuinte individuale, locuinte colective mici, fara modificarea indicatorilor urbanistici;



zona de locuinte individuale si /sau colective mici:

- pateu A – de la - lot 1 pana la - lot 15;
- pateu C - de la - lot 1 pana la - lot 24;
- pateu D - de la - lot 1 pana la - lot 9;
- pateu F - de la - lot 1 pana la - lot 40;
- pateu G - de la - lot 1 pana la - lot 21;

**- DATE DE RECUNOASTERE**

Este functiunea delimitata la est de lacul Siutghiol, strada existenta "D", la vest de strada popusa "B" la sud de DE 596 si la nord de cartierul Ovidiu Sud.

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

**-PROPUNERI**

Se propun un numar de 109 loturi pentru locuinte individuale izolate sau cuplate

Amenajarea de spatii pietonale, plantatii. Permiterea alipirii loturilor in vederea realizarii obiectivelor.

**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE  
FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI, FARA MODIFICAREA  
INDICATORILOR URBANISTICI  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

• SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale, locuinte colective mici , izolate sau cuplate in proprietate particulara de standard mediu si ridicat;
- garaje supraterane;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare ;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir , imprejmui.

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ;
- se admit alipiri de loturi cu conditia pastrarii intocmai a functiunii de locuinte individuale si a respectarii indicatorilor urbanistici

- UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) ;
- se interzic urmatoarele lucrari:
- activitati comerciale de mare amploare si activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- comert cu ridicata, activitati de depozitare sau 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, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

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

- REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Constructiile vor fi retrase cu minim 3.00 m fata de trotuar, minim 3,00m fata de limita posterioara si retragere conform codului civil fata de limitele laterale;

- CIRCULATII SI ACCESE

Accesele principale in constructii se vor face dinspre strazile proiectate.

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

- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor. 1loc de parcare/ unitate locativa

**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE  
FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI, FARA MODIFICAREA  
INDICATORILOR URBANISTICI  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

**- REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR**

Regimul de inaltime propus

- minim P+1E

- maxim P+2E;

-se accepta realizarea de subsoluri sau demisoluri

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

Pentru locuinte individuale izolate sau cuplate – structuri permanente din cadre de beton armat, cu acoperire tip terasa sau sarpanta.

In cazul locuintelor cuplate sistemul de acoperire trebuie sa fie unitar : cu sarpanta sau terasa.

Pentru parcuri si strazi—imbracaminti asfaltice sau beton pe substrat din balast si nisip

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

arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului

In arhitectura cladirilor se pot prelua elemente ale arhitecturii dobrogene.

- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)

- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice alb, crem, caramiziu, maron si nuantele acestora, tonuri de gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.

- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

**- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare .

**- INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI**

Procentul de ocupare a terenului – 45%

Coeficientul de ocupare a terenului – 1,50

**- PLANTATII**

Gazon decorativ, plante floricole de vara ( petuna, dalia, echinops, verbana) salcami ( robina), arini (alunus glutinosa), tei, mesteceni, arbusti: liliac ( syrinia), catina rosie ( tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc .



**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 PRIN COMPLETARE  
FUNCTIUNE Z.R.3 CU LOCUINTE COLECTIVE MICI, FARA MODIFICAREA  
INDICATORILOR URBANISTICI  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

**V. OBIECTIV**

Prezenta documentatie are ca obiect modificarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL si REGULAMENTUL DE URBANISM aprobat prin H.C.L. NR.87 DIN 01.08.2017 in vederea completarii functiunii Z.R.3 cu functiunea de locuinte colective mici si permiterea alipirii loturilor, fara modificarea indicatorilor urbanistici.

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează localitatii stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, și creșterea veniturilor.

In partea de Sud a Orasului Ovidiu, pe terenul studiat exista posibilitatea reglementarii cadrului necesar pentru realizarea noii zone rezidentiale.

Accesul la zona reglementata se realizeaza din Drumul National 2A, ce limiteaza terenul studiat spre Vest.

In functie de noua politica de dezvoltare urbana a administratiei locale, se considera oportun a se rezolva in cadrul Planului Urbanistic Zonal urmatoarele obiective principale:

- completarea functiunii Z.R.3 cu functiunea de locuinte colective mici ;
- permiterea alipirii loturilor;
- fara modificarea indicatorilor urbanistici;

Toate celelalte zone functionale Z.R.1, Z.R.2, Z.R.4, Z.R.5 aprobate prin H.C.L. NR.87 / 01.08.2017 raman neschimbate.

**CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

- in sarcina investitorilor privati intra realizarea infrastructurii de utilitati



Intocmit,  
Arh. Marius Iuga  
urb. Marius Chirilov

