



**U S O N I A**  
A R C H I T E C T U R A \* U R B A N I S M \* D E S I G N

J13/4352/12.12.2008 COD FISCAL RO24863505 CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA  
SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX + 40.341.401.763  
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER EMAIL office.usonia@gmail.com

PROIECT NR. 20/2014

## **VOLUMUL 2**

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN ORAS MURFATLAR SI PARCELARE 12HA TEREN PROPRIETATE PRIVATA PENTRU INFIINTARE CARTIER REZIDENTIAL CU DOTARI**

**FORMA FINALA APRILIE 2016**



## **CUPRINS**

### **PARTEA I DISPOZITII GENERALE**

#### **CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE**

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

### **PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

#### **CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL**

<b>SECTIUNEA 1:</b>	<b>Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit</b>
ARTICOLUL 3	Terenuri agricole in extravilan
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole in intravilan
ARTICOLUL 5	Suprafete impadurite
ARTICOLUL 6	Resursele subsolului
ARTICOLUL 7	Resurse de apa si platforme meteorologice
ARTICOLUL 8	Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate
<b>SECTIUNEA 2:</b>	<b>Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public</b>
ARTICOLUL 10	Zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special
ARTICOLUL 12	Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echiparii edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurarea compatibilitatii functiunilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrari de utilitate publica

#### **CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

<b>SECTIUNEA 1:</b>	<b>Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii</b>
ARTICOLUL 17	Orientarea fata de punctele cardinale
ARTICOLUL 18	Amplasarea fata de drumuri publice
ARTICOLUL 19	Amplasarea fata de cai navigabile existente
ARTICOLUL 20	Amplasarea fata de cai ferate
ARTICOLUL 21	Amplasarea fata de aeroporturi
ARTICOLUL 22	Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea fata de aliniament
ARTICOLUL 24	Amplasarea in interiorul parcelei
<b>SECTIUNEA 2:</b>	<b>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii</b>
ARTICOLUL 25	Accese carosabile
ARTICOLUL 26	Accese pietonale
<b>SECTIUNEA 3:</b>	<b>Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara</b>
ARTICOLUL 27	Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente



ARTICOLUL 28 Realizarea de retele edilitare  
ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

**SECTIUNEA 4: Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

ARTICOLUL 30 Parcelarea  
ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor  
ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

**SECTIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

ARTICOLUL 33 Parcaje  
ARTICOLUL 34 Spatii verzi  
ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

**CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE**

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa  
ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

**PARTEA III  
ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

ARTICOLUL 38 Lista zonelor si subzonelor functionale

**Lp1 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE INALTIME P-P+1-3**  
**M – ZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME P+1-P+4**  
**IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**  
**Va - ZONA VERDE DE AGREMENT SI SPORT**

**PARTEA IV  
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE**

ARTICOLUL 39 Reglementari pentru zonele si subzonele functionale

**PARTEA V  
ANEXE**

ANEXA 1 Necesarul de parcaje  
ANEXA 2 Profile strazi  
ANEXA 3 Necesarul de spatii verzi



## PARTEA I DISPOZITII GENERALE

### CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

#### ARTICOLUL 1 Rolul RLU

(1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreaga suprafata a zonei reglementate prin prezentul PUZ. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele zonei reglementate.

(2) Scopul prezentului Plan urbanistic zonal este stabilirea unor noi reglementari urbanistice pentru zona reglementata prin **"P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN ORAS MURFATLAR SI PARCELARE 12HA TEREN PROPRIETATE PRIVATA PENTRU INFIINTARE CARTIE REZIDENTIAL CU DOTARI"**, cu respectarea conditiilor impuse prin **Certificatul de urbanism nr.69/12.08.2014** si **Avizul De Oportunitate nr.5362/28.08.2014**, eliberate de Primaria Orasului Murfatlar.

(3) Prin prezentul PUZ si Regulament local de urbanism aferent, suprafata de 1132649,19mp (**13,2649 ha**) reprezentata de zona reglementata/ce a generat PUZ, respectiv **126.744mp (12,6744ha) - reprezentata de parcelele Vn852, Vn859, Vn862, Vn853 si drumurile de exploatare De** si zona adiacenta la vest pana la limita intravilanului existent si zona adiacenta la nord, inclusiv De 850-strada Murfatlar, **este introdusa in intravilanul Orasului Murfatlar.**

#### ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in zona reglementata, pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire si se aplica in zona reglementata prin prezentul PUZ, delimitata astfel:

- La nord: strada Murfatlar(inclusiv), iar dincolo de acesta incepand de la vest cu plantatia de vita de vie, proprietate privata, in continuare spre est cu Parc Oras Murfatlar si acces la Combinatul de Vinificatie.
- La sud: strada Salcamilor, District Drumuri, Drum de acces privat, proprietati private, , incinta Atelier Mecanic apartinand S.C. Fermele Murfatlar, strada Constantin Brancusi si proprietati private.
- La est: Aleea Bachus, parcare auto si teren MApN.
- La vest: DN 22C, imobile proprietate privata si anexa District Drumuri

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(4) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

(5) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

(6) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat.

(5) Din motive operationale, determinate de marime si complexitate, zona studiata a fost impartita in Zone de reglementare.



## PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

#### SECTIUNEA 1: Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

##### ARTICOLUL 3 Terenuri agricole in extravilan

(1) Prin prezentul PUZ si Regulament de urbanism aferent se propune introducerea in intravilan si schimbarea destinatiei, terenului agricol extravilan – plantatie de vita de vie si drumuri de exploatare, in suprafata de 132649,19mp (**13,2649 ha**) reprezentata de zona reglementata/ce a generat PUZ, respectiv **126.744mp (12,6744ha) - reprezentata de parcelele Vn852, Vn859, Vn862, Vn853 si drumurile de exploatare De** si zona adiacenta la vest pana la limita intravilanului existent si zona adiacenta la nord, inclusiv De 850-strada Murfatlar.

##### ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

(1) In limita zonei reglementate prin PUZ, in urma introducerii terenurilor in intravilan, parcelele isi vor mentine categoria de folosinta de terenuri agricole, pana la scoaterea din circuitul agricol, acestea schimbandu-si doar destinatia din teren agricol extravilan in teren agricol intravilan destinat construirii conform prevederilor zonelor de reglementare stabilite prin prezentul Regulament.

**(2) Pentru scoaterea din circuitul agricol a suprafetei de teren de 132649,19mp ce face obiectul PUZ, beneficiarii vor reveni cu o noua documentatie in vederea emiterii avizului ANIF – Filiala Teritoriala Dobrogea, documentatie care va contine in mod expres si hotararea de aprobare a prezentei documentatii PUZ.**

**(3) Scoaterea definitiva/temporara din circuitul agricol a imobilelor situate in intravilanul aprobat portivit legii, se face prin autorizatia de construire, conform prevederilor legale.** (art.1 din Anexa la Ordinul directorului general al ANCPI nr. 123/11.02.2014).

(4) Conform Avizului ANIF – Filiala Teritoriala Dobrogea, nr.A22/12.03.2015, terenul luat in studiu in cadrul PUZ, nu este amenajat cu lucrari de imbunatatiri funciare aflate in administrarea ANIF – Filiala Teritoriala Dobrogea.

(5) Conform Avizului Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, nr.162849/30.03.2016:

- (a) Titularul obiectivului de investitie amplasat pe terenul agricol este obligat sa ia masuri prealabile executarii constructiei obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafetele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze si sa-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Directia pentru Agricultura a Judetului Constanta, in vederea punerii in valorare sau a ameliorarii acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.
- (b) Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa, altele decat cele prevazute in documentatie, prin depozitarea de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie si altele asemenea.
- (c) Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum si masuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin rezidurile provenite din activitatea de productie si prin scurgeri de orice fel.
- (d) La scoaterea din circuitul agricol a suprafetelor ocupate de vii, se vor respecta prevedrile Legii nr.244/2002 a viei si vinului in sistemul organizarii comune a pietei vitivinicole, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

##### ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

(1) In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla suprafete impadurite.





### **ARTICOLUL 6 Resursele subsolului**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

### **ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice**

- (1) In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarire si de captare a apelor.
- (2) In limita zonei studiate se afla trup intravilan izolat „x”- Rezervor si statie apa si parte din teren aferent S.C. RAJA S.A., inclusiv zona de protectie a surselor de apa din Murfatlar.
- (3) In limita zonei reglementate prin PUZ nu se platforme meteorologice.

### **ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport go/lplin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.
- (2) In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla zone naturale protejate.
- (3) Conform Deciziei APM Constanta cu nr. 4272RP/25.05.2015 amplasamentul planului nu se afla in perimetrul/vecinatatea ariilor naturale protejate.

### **ARTICOLUL 9 Zone construite protejate**

- (1) In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla zone construite protejate.
- (2) Intrucat, conform avizului Directiei Judeteanne pentru Cultura Constanta nr.1888/U/21.12.2015, amplasamentul viitoarelor investitii se afla in **zona de interes arheologic, este necesara obtinerea avizului la faza DTAC pentru orice investitie ce urmeaza a se realiza in perimetrul vizat prin PUZ. La faza DTAC se va prezenta diagnosticul arheologic realizat cu o institutie muzeala de specialitate.**

## **SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

### **ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale**

- (1) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stânci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarâre a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
- (2) Conform Certificatului de urbanism nr.69/12.08.2014, zona reglementata prin PUZ nu se afla in zona expusa la riscuri naturale.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor in limita zonei reglementate prin PUZ, va tine cont de recomandarilor Studiului Geotehnic, aflat la baza PUZ:  
**a) Pentru fazele urmatoare de proiectare,se va completa studiul geotehnic cu lucrari de teren amanuntite ( foraje, sondaje de penetrare dinamica cu con), pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare.**

### **ARTICOLUL 11 Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare.



(2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Conform avizului RAJA nr. 160/10336 din 14.11.2014, in limita zonei studiate exista:

- in ampriza strazii propuse paralel cu Dn 22C - conducta de distributie apa Dn 300mm AZBO, conducta de refulare ape menajere Dn 400mm Azbo si conducta de canalizare gravitationala Dn 250mm Azbo .

- pe suprafata zonei propusa pentru lotizare exista conducta de distributie apa Dn 400mm FONTA.

a) Conform HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind culoarele de 10m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa, precum si culoarele de 5m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de refulare ape uzate. Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.

(4) Conform avizului ENEL, nr.139073028/05.11.2014, in limitele zonei studiate, exista instalatii electrice: o linie electrica aeriana de inalta tensiune LEA 4201/ 20 kv.

a) Conform Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, aprobat prin Ordinul 4/2007 al ANRE, art.18:

(1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV zona de protectie si zona de siguranta coincid cu culoarul de trecere al liniei si sunt simetrice fata de axul liniei.

(2) Dimensiunea (latimea) zonei de protectie a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 si 110 kV

(3) Dimensiunea (latimea) zonei de siguranta a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

a) 6 m pentru LEA cu tensiuni între 1 si 110 kV

b) Amplasarea unor cladiri la o distanta mai mica decât distanta de siguranta reglementata fata de o capacitate energetica se poate face pe baza unei analize de risc.

c) Analiza de risc se face de catre un proiectant atestat de ANRE si se aproba de catre titularul de licenta prin avizul de amplasament, conform reglementarilor in vigoare.

(5) Conform aviz Telekom nr. 203/04/07/01CT/1590, exista pozate cabluri de telecomunicatii.

(6) La limita de vest a zonei studiate se afla Zona cu destinatie speciala – Obiective militare.

(7) Conform avizului MApN – Statul Major General cu nr.D3592/03.07.2015, pentru eliberarea avizului specific al Statul Major General, in vederea obtinerii autorizatiei de construire, este necesara trasmiterea documentatiei tehnice (D.T.A.C.) pentru viitoarele obiective de investitii ce urmeaza a se realiza in zona, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 si H.G. nr.62/07.021996 privind aprobarea listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statul Major General, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Loturi afectate de avizul ENEL, nr.139073028/05.11.2014, sunt : Vn859/27 lot 6, Vn862/1 lot 1, Vn862/1 lot 2, Vn859/21 lot 3, Vn859/21 lot 2.**

**Loturi afectate de avizul MApN – Statul Major General cu nr.D3592/03.07.2015, sunt : Vn862/6 lot 3, Vn862/6 lot 4, Vn862/7 ( Is ), Va.**

## **ARTICOLUL 12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

(3) Conform G.M –007 –2000: Riscurile tehnologice- factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.



### **ARTICOLUL 13 Asigurarea echiparii edilitare**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor 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.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisa.
- (4) Canalizarea apelor pluviale se va realiza prin colectare si canalizare prin rigole pluviale, iar acolo unde nu este posibil, se va canaliza si conduce catre rigolele pluviale prin spatiul creat intre bordura trotuarului si panta carosabilului.
- (5) Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.
- (6) Sistemul de incalzire va fi de tip local/individual, pe baza de combustibil solid/lichid sau gaze naturale( in momentul implementarii proiectului de infiintare distributie gaze naturale).
- (7) Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.
- (8) Deseurile rezultate din procesul de construire si /sau demolare vor fi depozitate pe amplasamentul stabilit prin avizul serviciului comunitar de utilitati publice din cadrul Primariei Murfatlar.

### **ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

- (1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate în cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea , aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.
- (3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.**
- (4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

### **ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare al terenului**

- (1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea data de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu regimul de inaltime este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.
- (2) Calculul indicilor urbanistici va respecta urmatoarele reguli:
  - (a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT)-raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatiestricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile**





**tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie; (Legea 350/2001)**

**(b) Procent de ocupare a terenului (POT)-raportul dintre suprafataconstruita(amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptiateraselor descoperite ale parterului care depasescplanul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectiiala sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita. (Legea 350/2001)**

### **ARTICOLUL 16 Lucrari de utilitate publica**

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

(2) In limita zonei studiate prin PUZ se propun urmatoarele obiective de utilitate publica:

- (a) Modernizare drumuri de explotare existente si transformarea lor in strazi urbane; De 852/14, De 852/15, De 853/6, De 859/23, De 860, De 863/8.
- (b) Realizarea unei artere colectoare, paralela cu DN 22C, pentru asigurarea accesurilor auto si pietonale la parcele cu front la DN22C. Se propune o strada noua cu ampriza de 9,50m, din care 7m – parte carosabila - dublu sens de circulatie, trotuare aferente si spatiu verde/plantatie de aliniament. Din artera propusa exista numai posibilitate de acces auto iesire spre DN22C-Calea Bucuresti, prin strada Salcamilor.
- (c) Amenajarea unui sens giratoriu la intersectia DN22C-Calea Bucuresti –strada Murfatlar si strada Feroviarului, la km 42+426.
- (d) Amenajarea intersectiei DN22C-Calea Bucuresti - strada Salcamilor la km.42+763
- (e) Extinderea/realizarea de noi retele de alimentare cu apa, canalizare, energie electricaLucrarile de utilitate publica propuse, respectiv dimensiunile propuse ale amprizelor strazilor, nu afecteaza terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/juridice ci numai terenuri aflate in domeniul privat fiind propuse pentru trecere in domeniul public.

## **CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

### **SECTIUNEA 1: Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **ARTICOLUL 17 Orientarea fata de punctele cardinale**

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face, atunci cand este posibil, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

(2) In toate cazurile in care functiunea principala este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la insorire si iluminat natural conform OMS 119/2014.

#### **ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice**

(1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

(2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

(3) Autorizarea executarii constructiilor cu diferite functiuni, altele decat cele enumerate la alin.(1), este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.



(4) In limita zonei studiate si ale zonei reglementate exista drumuri publice – drumul national DN 22C-Calea Bucuresti si strazi si drumuri de exploatare propuse pentru transformare in drumuri publice – strazi.

(5) Conform OG 43/1997, cu modificarile si completarile ulterioare:

(a) art.19, alin. 3: *„Zonele de siguranta si de protectie în intravilan se stabilesc prin studii de circulatie si prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului”*

(b) art.19, alin. 4: *„Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice în traversarea localitatilor rurale, distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile nationale, de minimum 24 m pentru drumurile judetene si de minimum 20 m pentru drumurile comunale”*

(c) Anexa 1:

c1) *Zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pâna la:*

- 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înaltimea pâna la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înaltimea mai mare de 5,00 m.

c2) *Zonele de protectie sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranta si marginile zonei drumului, si sunt egala cu 22m din axul drumului national.*

(6) Autorizarea executarii constructiilor in zona strazilor existente/propuse, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate pentru fiecare zona in parte.

**(7) Autorizarea executarii constructiilor in zona DN 22C, se va face cu respectarea:**

**a) Zonei de siguranta a drumului de 7,5m din ax**

**b) Zonei de protectie a drumului de 22m latime**

**c) Retragerii de 20m între axul drumului DN 22C si gardurile loturilor propuse/constructii.**

(8) Conform avizelor: Aviz Directia Regionala De Drumuri Si Poduri Constanta Nr.99570/06.11.2015 si Aviz Inspectoratul De Politie Al Judetului Constanta Serviciul Rutier Nr.128.707/BDC:

- a. Lucrarile de amenajare a acceselor rutiere se vor realiza numai dupa obtinerea autorizatiei de lucru in zona drumului national, care se va solicita de la DIRECTIA REGIONALA DE DRUMURI SI PODURI CONSTANTA si se va emite in baza avizului C.N.A.D.N.R. S.A. – I.G.P.R. Serviciul Politiei Rutiere.
- b. Solutiile de amenajare a acceselor rutiere la drumul national se vor realiza in baza unui studiu de trafic.
- c. Se va rezerva teren pentru amenajarea acceselor rutiere si pentru realizarea trotuarului pietonal pe toata lungimea proprietatii invecinata cu drumul national, la limita parcarii proiectate.
- d. Se va asigura continuitatea scurgerii apelor pluviale in lungul DN22C-E81. Sistematizarea pe verticala a zonei se va realiza astfel incat apele meteorice sa nu fie devesate spre drumul national iar elementele de colectare si evacuare a apelor pluviale din zona drumului national sa nu fie afectate.
- e. Sistematizarea geometrica a intersectiei se va realiza fara afectarea elementelor geometrice ale drumului national (in plan vertical si orizontal).
- f. Zona de siguranta si de protectie a drumului national se va asigura conform prevederilor Ordonantei Guvernului nr.43/1997, cu modificarile si completarile ulterioare.
- g. Se vor asigura spatii de parcare si stationare a autovehiculelor in incinta proprietatii.
- h. Se va crea un drum colector de garda care sa debuseze in intersectii existente de la Km 42+426 si Km 42+763, conform volumelor de trafic.
- i. Lucrarile in zona vor fi semnalizate conform Normelor Metodologice MI-MT nr.1112/411/2000 iar indicatoarele rutiere vor fi realizate din materiale reflectorizante si nu vor afecta in nici un fel, semnalizarea si plantatia rutiera, precum si continuitatea scurgerii apelor pluviale in zona.



**Loturile afectate de avizul Directiei Regionale De Drumuri Si Poduri Constanta Nr.99570/06.11.2015, sunt: Vn852/6/2 lot 1, Vn852/6/2 lot 2, Vn852/6/1 lot 3, Vn852/6/1 lot 4, Vn852/1/a lot A1, Vn852/1/a lot A2, Vn852/1/b lot B1, Vn852/1/b lot B2, Vn853/1 lot1, Vn853/1 lot 2, Vn853/1 lot 3, Vn853/1 lot 4.**

**ARTICOLUL 19 Amplasarea fata de cai navigabile existente**

(1) In limita zonei reglementate prin PUZ si in imediata sa vecinatate nu se afla cai navigabile.

**ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate**

(1) In limita zonei reglementate prin PUZ si in vecinatatea acesteia nu se afla cai ferate.

**ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi**

(1) In limita zonei reglementate prin PUZ si in vecinatatea acesteia nu se afla aeroporturi.

**ARTICOLUL 22 Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei de stat**

(1) Zona propusa pentru introducere in intravilan nu se afla in vecinatatea fasiei de protectie a frontierei de stat.

**ARTICOLUL 23 Amplasarea fata de aliniament**

(1) Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

(2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

**ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei**

(1) Conditii de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament.

(2) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

**SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**ARTICOLUL 25 Accese carosabile**

(1) Accesul principal la zona reglementata se realizeaza din **DN 22C - Strada Calea Bucuresti** — strada Salcamilor (la sud), strada Murfatlar (la nord), strada colectoare propusa, paralela cu DN 22C, in care se descarca strazile propuse din parcelar si strada Ion Creanga in care se descarca strazile propuse in parcelar.

(2) 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.

(3) Conform prevederilor alin (2) au fost propuse accesuri carosabile la loturile propuse in zona reglementata, din strazile existente si propuse conform planului de Reglementari urbanistice.

(4) Toate loturile propuse au acces carosabil din circulatiile publice.

(5) Pentru modernizarea circulatiei si asigurarea acceselor auto si pietonale la noile loturi se propun urmatoarele:

a) Transformarea drumurilor de exploatare existente in strazi urbane cu amprize cuprinse intre 7-12m, cu parte carosabila de 6-7m, pentru dublu sens de circulatie si 4-5m pentru sens unic

b) Asigurarea unor trotuare de minim 1m, in cazurile strazilor cu amprize mici

c) Se va urmari atingerea situatiilor optime in care ampriza noilor strazi sa fie de minim 10-12m pentru dublu sens de circulatie si minim 7-8m pentru sens unic de circulatiei, in masura in care



toti proprietarii situati pe alinimanetul respectiv sunt de acord cu cedarea unor suprafete catre domeniul public.

- d) Chiar si in situatia in care proprietarii nu sunt de acord sa cedeze din terenurile proprietate privata catre domeniul public, pentru realizarea circulatiilor publice, in zonele de colt, pentru realizarea racordurilor stradale si realizarea vizibilitatii in intersectii, acestia vor fi obligati sa realizeze imprejmuirea apasamentelor cu respectarea planului de reglementari.
- e) Realizarea unei artere colectoare, paralela cu DN 22C, in limitele zonei studiate pentru asigurarea accesurilor auto si pietonale la parcele cu front la DN22C. Se propune o strada noua cu ampriza de 9,50m, din care 7m – parte carosabila - dublu sens de circulatie, trotuare aferente si spatiu verde/plantatie de aliniament. Distanța de la limitele de proprietate existente pana la axul DN22C este de 20m. Artera propusa este o fundatura spre strada Murfatlar (zona de nord). Din artera propusa exista numai posibilitate de acces auto iesire spre DN22C-Calea Bucuresti, prin strada Salcamilor.
- f) Amenajarea unui sens giratoriu la intersectia DN22C-Calea Bucuresti –strada Murfatlar si strada Feroviarului, la km 42+426.
- g) Amenajarea intersectiei DN22C-Calea Bucuresti - strada Salcamilor la km.42+763

#### **ARTICOLUL 26 Accese pietonale**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- (2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

### **SECTIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

#### **ARTICOLUL 27 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.
- (2) Avand in vedere ca in vecinatatea/ in limitele zonei reglementate exista retele de apa, canalizare si retele electrice, racordarea la acestea se va realiza cu avizul detinatorilor de utilitati existente.
- (3) In cazul imposibilitatii asigurarii utilitatilor la parametri necesari sau in lipsa unui aviz favorabil, se admit solutii de echipare in sistem individual (puturi forate, fose septice vidanjabile) care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, pe baza avizului institutiilor si organismelor abilitate legal.

#### **ARTICOLUL 28 Realizarea de retele edilitare**

- (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Retelele existente de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
- (4) Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (5) Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (6) Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei, fiind inasa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarilor suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.
- (7) Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea urmatoarelor conditii:





- a) in cazul amplasarii pe o cladire de locuinte colective, se va obtine, in prealabilul autorizarii, acordul asociatiei de proprietari;
- b) in alte cazuri, daca pe parcelele imediat invecinate se afla locuinte, se va obtine, in prealabilul autorizarii, acordul proprietarilor acestora;
- c) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor solicitate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism.

#### **ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- (1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

### **SECTIUNEA 4: Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

#### **ARTICOLUL 30 Parcelarea**

- (1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- (2) Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.
- (3) Autorizarea executarii parcelarilor, a dezmembrarilor de orice fel si a reparcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare parcela in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
  - (a) Front la strada minim 12m pentru construire in regim izolat sau cuplat. Se accepta si minim 11,5m in situatii determinate de considerente tehnice.
  - (b) Suprafata minima a lotului rezultat in urma divizarii sa fie 500mp. Se accepta si minim 450mp in situatii determinate de considerente tehnice.
- (4) Pe planul de Reglementari urbanistice, este prezentata o varianta posibila de divizare/comasare a parcelelor agricole existente, pentru atingerea unor suprafete minime construibile si a unor lungimi de fronturi la strada. Acesta varianta are caracter orientativ, nefiind obligatorie parcelarea/comasarea parcelelor in varianta prezentata, dar operatiunile ulterioare de parcelare/comasare/reparcelare a de catre prietar/propietari, cu alte dimensiuni de front la strada sau alte suprafete sunt conditionate de elaborarea si aprobarea unor noi proiecte de urbanism
- (5) In cazul in care proprietarii de terenuri doresc alte variante de divizare/comasare/reparcelare, acestea se vor putea realiza in conditiile stabilite de lege, prin noi documentatii de urbanism.
- (6) Autorizarea constructiilor noi nu va fi conditionata de suprafetele si lungimile minime de front, in sensul ca se vor putea autoriza constructii noi pe loturi cu suprafete mai mari de 500mp, inclusiv in cazurile in care parcelele existente nu vor fi divizate sau au frontri la strada mai mari de 12m.

#### **ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv a inaltimii maxime admise, stabilite in cadrul reglementarilor privind zonele de reglementare cuprinse in prezentul regulament. In situatiile in care se prevad atat un regim maxim de inaltime, cat si o inaltime maxim admisa, aceste conditii trebuie indeplinite cumulativ.
- (2) In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.
- (3) In cadrul reglementarilor prezentului regulament, inaltimea constructiilor se masoara de la cota terenului natural, inainte de executarea lucrarilor de construire, in punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul si care marcheaza retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.





### **ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei, asa cum este descrisa in Sectiunea 1 a fiecărei zone de reglementare, si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

## **SECTIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

### **ARTICOLUL 33 Parcaje**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- (2) Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament

### **ARTICOLUL 34 Spatii verzi**

- (1) Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.
- (1) Suprafata minima de spatii verzi este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament

### **ARTICOLUL 35 Imprejmuiri**

- (1) Daca reglementarile privind zonele de reglementare nu prevad altfel, imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,80m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta imprejmuirilor orientate spre spatiul public (garduri prefabricate din beton).
- (3) Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (4) Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

## **CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE**

### **ARTICOLUL 36 Autorizarea directa**

- (1) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal.

### **ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii**

- (1) In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Sectiunea 1 a fiecărei zone de reglementare.



## **PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **ARTICOLUL 38 Lista zonelor si subzonelor functionale**

**Lp1 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE INALTIME P-P+1-3**  
**M – ZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME P+1-P+4**  
**IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**  
**Va - ZONA VERDE DE AGREMENT SI SPORT**

## **PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE**

### **ARTICOLUL 39 Reglementari pentru zonele functionale**



## Lp1- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE INALTIME P-P+1-3

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona Lp1 este reprezentata de cea mai mare suprafata din zona reglementata prin prezentul Regulament de urbanism. Este zona destinata locuintelor si functiunilor complementare, compatibile cu functiunea de locuire.

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Locuinte si case de vacanta.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Funcțiuni complementare locuirii de tip servicii aferente funcției de locuire, (*Comert alimentar; Comert nealimentar; Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari; Saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte, enumerarea nu este exhaustiva*) cu urmatoarele conditii:

- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- sa fie amplasate numai la parter

Gradinite si after-school, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- satisfacerea suprafetelor minime (utile, desfasurate, libere) care revin fiecarui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor pentru gradinite de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei;
- pe parcela nu vor exista alte functiuni.

Constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare.

Constructii si amenajari aferente funcției de baza: cai de acces carosabile si pietonale, platforme, parcaje, spatii plantate, imprejuriri.

Anexe si adaposturi de animale cu respectarea normelor de igiena, conform OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise 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 CONFIGURARE A CLADIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

Se admit operatiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia respectarii capitolelor: 2-Terenuri si zone cu regim special si 3-Conditiile generale privitoare la constructii, a servitutilor stabilite prin prezentul PUZ si a legislatiei in vigoare.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

#### **In cazul strazilor Profil tip D (cu ampriza minim 8m):**

Cladirile noi se vor retrage minim 8,00m si maxim 15,00m din axul strazii.

In cazul cladirilor cu alta destinatie decat locuire, dar compatibila cu acesta, conform art.2, retragerea poate fi de min.6,50m, astfel incat accesul in cladire sa se realizeze doar pe parcela proprietate, fara afectarea domeniului public.

Pe aliniament se pot amplasa doar garaje.

#### **In toate celelalte cazuri:**

Cladirile noi se vor retrage minim 3,00m si maxim 8,00m de la aliniament (limita de proprietate).

In cazul cladirilor cu alta destinatie decat locuire, dar compatibila cu acesta, conform art.2, retragerea poate fi de min.1,50m, astfel incat accesul in cladire sa se realizeze doar pe parcela proprietate, fara afectarea domeniului public.

Pe aliniament se pot amplasa doar garaje.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va respecta fata de ambele aliniamente.

***Pe plansa U02-Reglementari urbanistice este mentionata amplasarea cladirilor fata de aliniament, in toate cazurile loturilor propuse.***

***Se admit derogari privind amplasarea cladirilor fata de aliniament, numai in situatiile in care parcela este afectata de conditionari referitoare la asigurarea zonelor de siguranta si protectie intre noile cladiri si retelele edilitare existente. In aceste cazuri amplasarea cladirilor fata de aliniament se va realiza cu respectarea conditionarilor RAJA si ENEL.***

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

Cladirile se pot dispune in regim de constuire izolat sau cuplat (recomandat pentru parcele cu deschidere mai mica de 12ml).

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu 2,00m, cand peretii constructiilor propuse au goluri si minim 0,60m daca apele se scurs de pe acoperis spre vecini, conform Codului Civil.

Se recomanda retragerea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3 m.

Se recomanda retragerea cladirilor fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu inaltimea lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3 m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6 m.

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

Pe parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire.

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeaasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

Fac exceptie situatiile in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii



anexe sau spatii de circulatie interna, cand distanta minima se poate reduce la 3/4 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3 m.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii – Sectiunea 2.

Pentru accesese pietonale si carosabile din interiorul parcelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Regimul de inaltime maxim admis este P- P+1-3.

Inaltimea maxima la cornisa este 13,5m, pentru Rh=P+3.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Acoperisurile vor fi tip terasa sau acoperis in panta, cu urmatoarele conditii:

- panta va fi constanta (nu vor exista frângerii);
- acoperisul cladirii va fi în doua sau patru ape, urmand tipologia specifica a gospodariilor traditionale din zona;
- inclinatia acoperisului va fi cuprinsa între 45 – 55 de grade;
- invelitoarea va fi realizata din tigla ceramica, având culori apropiate de cea clasica: rosu-caramiziu sau brun.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei –tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.

Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice, bronz sau din piatra naturala gravate cu dimensiunea maxima de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu rezidential.

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in constructie. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Daca in zona nu exista retele tehnico-edilitare, toate utilitatile vor fi asigurate in incinta, cu respectarea prevederilor capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii – Sectiunea 2.





## **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ 152/2013, conform Anexei 3.

Suprafata minima de spatii verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului

## **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii .

## **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT = 50%

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT = 0,5 (pentru Parter)

CUT = 1 (pentru P+1)

CUT = 3 (pentru P+3)

**NOTA: PENTRU PARCELELE Vn 852/8, Vn 859/11, Vn 859/15, Vn 859/16 SI Vn 859/18 SE IMPUNE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA DECLARATIE AUTENTIFICATA DE ACCEPTARE PUZ - Proiect nr. 20 / 2014 SAU INITIEREA SI APROBAREA UNEI NOI DOCUMENTATII PUZ, IN CONDITIILE LEGII.**



## M - ZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME P+1-P+4

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona M este reprezentata de zona adiacenta DN22C, care cuprinde parcelele cu deschidere la artera colectoare propusa paralel cu DN22C. Este zona destinata functiunilor mixte.

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale, funcțiuni de cultura, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe, locuințe și case de vacanță.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Funcțiuni complementare locuirii de tip servicii aferente funcțiunii de locuire, (*Comert alimentar; Comert nealimentar; Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere nelegeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari; Saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte, enumerarea nu este exhaustiva*) cu urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Gradinite si after-school, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- satisfacerea suprafetelor minime (utile, desfasurate, libere) care revin fiecarui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor pentru gradinite de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei;
- pe parcela nu vor exista alte functiuni.

Constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare.

Constructii si amenajari aferente funcțiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, platforme, parcaje, spatii plantate, imprejurimi.

Anexe si adaposturi de animale cu respectarea normelor de igiena, conform OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise 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 CONFIGURARE A CLADIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

Se admit operatiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia respectarii capitolelor: 2-Terenuri si zone cu regim special si 3-Conditiile generale privitoare la constructii, a servitutilor stabilite prin prezentul PUZ si a legislatiei in vigoare.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

#### **In cazul strazii colectoare propuse, paralela cu DN 22:**

Cladirile noi se pot amplasa pe aliniament.

#### **In cazul strazilor Profil tip D (cu ampriza minim 8m):**

Cladirile noi se vor retrage minim 8,00m si maxim 15,00m din axul strazii.

In cazul cladirilor cu alta destinatie decat locuire, dar compatibila cu acesta, conform art.2, retragerea poate fi de min.6,50m, astfel incat accesul in cladire sa se realizeze doar pe parcela proprietate, fara afectarea domeniului public.

Pe aliniament se pot amplasa doar garaje.

#### **In toate celelalte cazuri:**

Cladirile noi se vor retrage minim 3,00m si maxim 8,00m de la aliniament (limita de proprietate).

In cazul cladirilor cu alta destinatie decat locuire, dar compatibila cu acesta, conform art.2, retragerea poate fi de min.1,50m, astfel incat accesul in cladire sa se realizeze doar pe parcela proprietate, fara afectarea domeniului public.

Pe aliniament se pot amplasa doar garaje.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va respecta fata de ambele aliniamente.

***Pe plansa U02-Reglementari urbanistice este mentionata amplasarea cladirilor fata de aliniament, in toate cazurile loturilor propuse.***

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

Cladirile se pot dispune in regim de constuire izolat sau cuplat.

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu 2,00m, cand peretii constructiilor propuse au goluri si minim 0,60m daca apele se scurs de pe acoperis spre vecini, conform Codului Civil.

Se recomanda retragerea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3 m.

Se recomanda retragerea cladirilor fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu inaltimea lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3 m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6 m.

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

Pe parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire.

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

Fac exceptie situatiile in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, cand distanta minima se poate reduce la 3/4 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3 m.



## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii – Sectiunea 2.  
Pentru accesese pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Regimul de inaltime maxim admis este P+1- P+4.  
Inaltimea maxima la cornisa este 16,5m, pentru Rh=P+4.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Acoperisurile vor fi tip terasa sau acoperis in panta, cu urmatoarele conditii:

- panta va fi constanta (nu vor exista frangeri);
- acoperisul cladirii va fi in doua sau patru ape, urmand tipologia specifica a gospodariilor traditionale din zona;
- inclinatia acoperisului va fi cuprinsa între 45 – 55 de grade;
- invelitoarea va fi realizata din tigla ceramica, având culori apropiate de cea clasica: rosu-caramiziu sau brun.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei –tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.

Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice, bronz sau din piatra naturala gravate cu dimensiunea maxima de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu rezidential.

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in constructie. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Daca in zona nu exista retele tehnico-edilitare, toate utilitatile vor fi asigurate in incinta, cu respectarea prevederilor capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii – Sectiunea 2.



## **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ 152/2013, conform Anexei 3

Suprafata minima de spatiile verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului

## **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii .

## **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT = 70%

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT = 1,4 (pentru P+1)

CUT = 3,5 (pentru P+4)





## IS- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona IS este reprezentata de parcela Vn862/7, aflata in proprietatea orasului Murfatlar. Este zona destinata obiectivelor de interes local.

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale, funcțiuni de cultura, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe, locuințe, locuințe sociale, spații verzi și plantate de folosință generală, locuri de joacă pentru copii acoperite și descoperite, amenajări și instalații de agrement și loisir, săli de sport, alimentație publică.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Funcțiuni complementare locuirii de tip servicii aferente funcțiunii de locuire, (*Comert alimentar; Comert nealimentar; Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere nelegeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari; Saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte, enumerarea nu este exhaustiva*) cu urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Gradinite si after-school, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- satisfacerea suprafetelor minime (utile, desfasurate, libere) care revin fiecarui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor pentru gradinite de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei;
- pe parcela nu vor exista alte functiuni.

Constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare.

Constructii si amenajari aferente funcțiunii de baza: cai de acces carosabile și pietonale, platforme, parcaje, spații plantate, imprejmui.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise 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 CONFIGURARE A CLADIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

Se admit operatiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia respectarii capitolelor: 2-Terenuri si zone cu regim special si 3-Conditiile generale privitoare la constructii, a servitutilor stabilite prin prezentul PUZ si a legislatiei in vigoare.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

#### **In cazul strazilor Profil tip D (cu ampriza minim 8m):**

Cladirile noi se vor retrage minim 8,00m si maxim 15,00m din axul strazii.

In cazul cladirilor cu alta destinatie decat locuire, dar compatibila cu acesta, conform art.2, retragerea poate fi de min.6,50m, astfel incat accesul in cladire sa se realizeze doar pe parcela proprietate, fara afectarea domeniului public.

Pe aliniament se pot amplasa doar garaje.

#### **In toate celelalte cazuri:**

Cladirile noi se vor retrage minim 3,00m si maxim 8,00m de la aliniament (limita de proprietate).

In cazul cladirilor cu alta destinatie decat locuire, dar compatibila cu acesta, conform art.2, retragerea poate fi de min.1,50m, astfel incat accesul in cladire sa se realizeze doar pe parcela proprietate, fara afectarea domeniului public.

Pe aliniament se pot amplasa doar garaje.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va respecta fata de ambele aliniamente.

***Pe plansa U02-Reglementari urbanistice este mentionata amplasarea cladirilor fata de aliniament, in toate cazurile loturilor propuse.***

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

Cladirile se pot dispune in regim de construire izolat.

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu 2,00m, cand peretii constructiilor propuse au goluri si minim 0,60m daca apele se scurs de pe acoperis spre vecini, conform Codului Civil.

Se recomanda retragerea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3 m.

Se recomanda retragerea cladirilor fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu inaltimea lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

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

Pe parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.

In cazul regimului de construire izolat, distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

Fac exceptie situatiile in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, cand distanta minima se poate reduce la 3/4 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3 m.



## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii – Sectiunea 2.  
Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Regimul de inaltime maxim admis este P- P+1- P+3.  
Inaltimea maxima la cornisa este 13,5m, pentru Rh=P+3.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Acoperisurile vor fi tip terasa sau acoperis in panta, cu urmatoarele conditii:

- acoperisul cladirii poate fi în mai multe ape, urmand tipologia specifica a gospodariilor traditionale din zona;
- panta acoperisului va fi cuprinsa între 45 – 55 de grade;

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.

Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice, bronz sau din piatra naturala gravate cu dimensiunea maxima de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu rezidential.

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in constructie. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Daca in zona nu exista retele tehnico-edilitare, toate utilitatile vor fi asigurate in incinta, cu respectarea prevederilor capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii – Sectiunea 2.

## **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ 152/2013, conform Anexei 2.



Suprafata minima de spatii verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

Funciunile publice pot fi lipsite de imprejmuiiri sau acestea se pot realiza din gard viu.

In cazul realizarii imprejmuirilor, acestea vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.

#### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT = 85%

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT = 1,7 (pentru P+1)

CUT = 3,4 (pentru P+3)



## **Va- ZONA VERDE DE AGREMENT SI SPORT**

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona Va este reprezentata de parcela cu suprafata de ~675mp, aflata in proprietatea orasului Murfatlar. Este zona destinata spatiilor verzi pentru agrement si sport, precum si dotarilor de interes local.

### **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Spatii verzi si plantate de folosinta generala.

Amenajari ale spatiului public, alei pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.

Funcțiuni de loisir public sau cu caracter tematic.

Funcțiuni sportive.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Se admit urmatoarele cladiri : sala de sport, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness/intretinere corporala, spatii comerciale, alimentatie publica, dotari de interes local (post trafo, statie de pompare, etc).

Constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, platforme, parcaje, spatii plantate, imprejmui.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise 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 CONFIGURARE A CLADIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)**

Se admit operatiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia respectarii capitolelor: 2-Terenuri si zone cu regim special si 3-Conditiile generale privitoare la constructii, a servitutilor stabilite prin prezentul PUZ si a legislatiei in vigoare.

Se vor respecta caracteristicile zonelor conform planului de Reglementari urbanistice.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Cladirile noi se vor retrage intre 1,50m si 3,00m de la aliniament, conform planului de Reglementari urbanistice.





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

Cladirile se pot dispune in regim de construire izolat.

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu 2,00m, cand peretii constructiilor propuse au goluri si minim 0,60m daca apele se scurs de pe acoperis spre vecini, conform Codului Civil.

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

Pe parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire.

In cazul regimului de construire izolat, distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

Fac exceptie situatiile in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, cand distanta minima se poate reduce la 3/4 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3 m.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii – Sectiunea 2.

Pentru accesul pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Regimul de inaltime maxim admis este Parter.

Inaltimea maxima la cornisa este 4m sau conform cerintelor tehnice, in cazul dotarilor de interes local (post trafo, statie pompare etc)

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor.

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, in functie de necesitati.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in constructie. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Daca in zona nu exista retele tehnico-edilitare, toate utilitatile vor fi asigurate in incinta, cu respectarea prevederilor capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii – Sectiunea 2.

## **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**



Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada  
Pe parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima de 50%.

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

Funciunile publice pot fi lipsite de imprejmuiiri sau acestea se pot realiza din gard viu.  
In cazul realizarii imprejmuirilor, acestea vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.

#### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT = 15%

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT = 0,15 (pentru Parter)



**PARTEA V  
ANEXE**

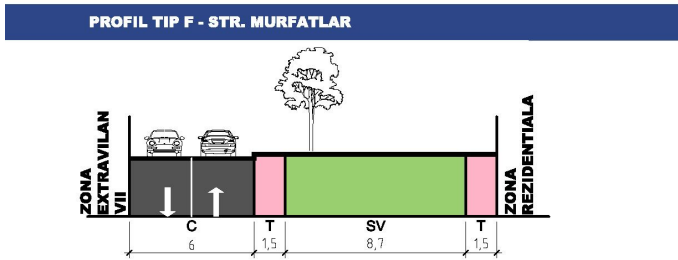
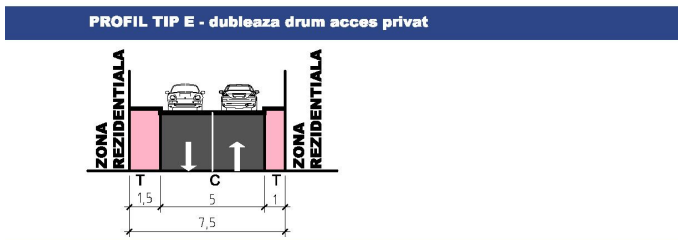
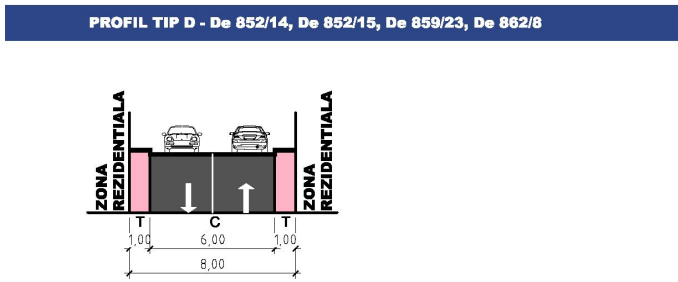
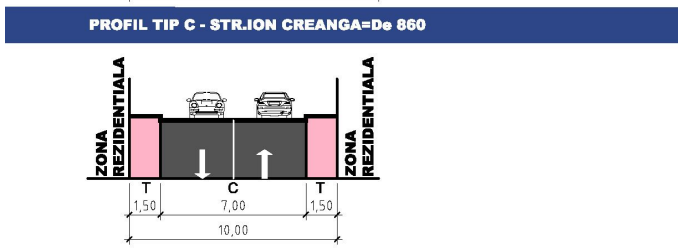
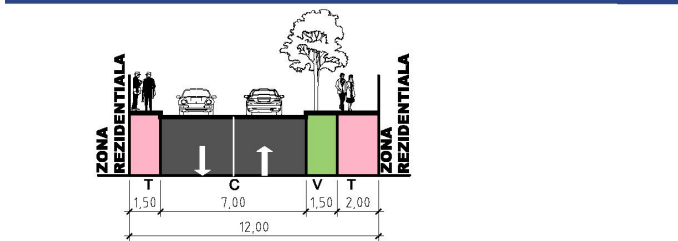
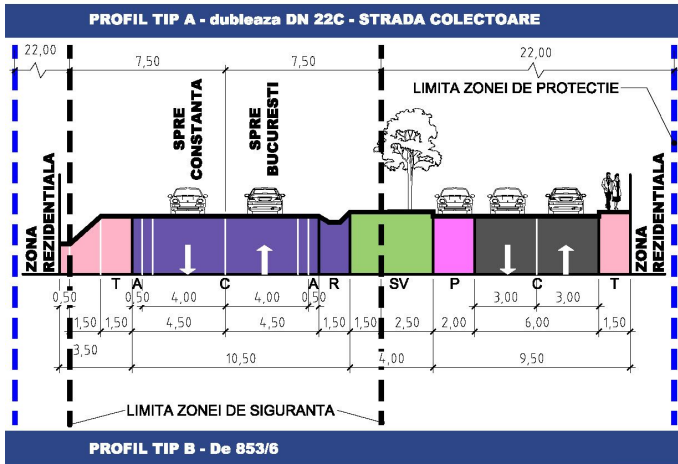
**ANEXA 1 – NECESARUL DE PARCAJE**

<b>FUNCTIUNE</b>	
<b>CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE</b>	
SEDII SERVICII DESCENTRALIZATE	1LP/10-40 angajati +spor 30%
ALTE SEDII (sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, partid, birouri)	1LP/10-30 angajati+spor 20%
<b>FINANTE-BANCI</b>	1LP/20 salariat+spor 50%
<b>COMERT</b>	1lp/200mp SD pentru unitati<400mp
	1lp/100mp SD pentru unitati 400-600mp
	1lp/50mp SD pentru unitati 600-2000mp
	1lp/50mp SD pentru unitati 600-2000mp
	1lp/40mp SD pentru unitati >2000mp
<b>ALIMENTATIE PUBLICA</b>	1PL/5-10 locuri la masa
<b>CULTURA</b> (biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, casa de cultura, centru cultural, cinematograf, teatru, sala polivalenta)	1LP/10-20 locuri in sala
<b>INVATAMANT</b>	3-4 LP/12 cadre didactice
SCOALA	1LP/3 cadre didactice
GRADINITA/AFTERSCHOOL	1 LP/5 angajati, dar min.2LP
<b>SANATATE</b> (diverse unitati)	1LP/10 angajati
<b>TURISM</b>	1-4 LP/10 locuri de cazare
HOTEL, VILA, PENSIUNE TURISTICA	1 LP/2 camere de cazare+spor pentru personal 1LP/7 camere de cazare
MOTEL	1 PL/1 camera de cazare+spor pentru personal 1LP/7 camere de cazare
<b>LOCUINTE</b>	
INDIVIDUALE	1LP/1locuinta, se recomanda 2 locuri de parcare dintre care cel putin unul incorporat in volumul cladirii principale sau intr-un garaj
SEMICOLECTIVE	1LP/1locuinte
COLECTIVE	1LP/1locuinte
<b>SERVICII AFERENTE ZONELOR LOCUINTELOR</b> , cu exceptia profesiilor liberale sau manufacturiere prestate pe parcela	1 LP/150mp din SCD, pentru clienti+ 1 LP/75mp din SCD
	2 LP (suplimentar fata de cele necesare locuintei).

In toate cazurile de functiuni publice, se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, conform reglementarilor in vigoare.

Necesarul de parcaje a fost corelat cu prevederile Regulamentului General de Urbanism/ HGR 525/1996 si Normativului P 132/93.

**ANEXA 2 – PROFILE STRAZI**





### ANEXA 3 – NECESARUL DE SPATII VERZI

<b>FUNCTIUNE</b>	<b>Conform HCJC 152/2013</b>
<b>ADMINISTRATIE</b>	50% din Steren
<b>FINANTE-BANCI</b>	50% din Steren
<b>COMERT</b>	50% din Steren
<b>CULTE</b>	40% din Steren
<b>CULTURA</b>	30% din Steren
<b>INVATAMANT</b>	30% din Steren
<b>CONSTRUCTII SI AMENAJARI SPORTIVE</b>	40% din Steren
<b>SANATATE</b>	15mp/persoana
<b>TURISM</b>	50% din Steren
<b>LOCUINTE</b>	
	INDIVIDUALE 5mp/locuitor
	COLECTIVE 30% din Steren

Lista tipurilor de plante, flori, arbori, arbusti, pomi fructiferi, etc, propuse pentru amenajarea spatiilor verzi pe teritoriul administrativ al jud. Constanta, se regaseste in Anexa 2 la HCJC nr.152/22.05.2013.

INTOCMIT,  
URB. SIMONA SOCARICI

VERIFICAT,  
ARH.URB. MARIUS SOCARICI

PROIECTANT GENERAL,  
S.C.USONIA S.R.L