



S.C. MONARH S.R.L.

Str. Shanghai, nr. 1, et. 1, cam. 1
Constanța
0723 356 433
J13/2277/2007,
RO 22082850,
Unicredit, Constanța
arh.ralucalemonie@gmail.com

Nume proiect: Întocmire PUZ pentru zona delimitată de De 453, parcela IE 108835, parcela IE 108297 și parcela IE 109861 pentru parcelarea terenului și schimbarea de destinație în zonă mixtă cu locuințe, cazare și funcțiuni complementare
Proiect nr: Mon204_PUZ Vama4
Adresa proiect: Str. Agricultorilor IE 106107, loc. Vama Veche, com. Limanu, jud. Constanța
SRL, IE 106107 HILLEN COLUMBIA ELENA
Faza: Avize PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant <<**ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE DE 453, PARCELA IE 108835, PARCELA IE 108297 ȘI PARCELA IE 109861 PENTRU PARCELAREA TERENULUI ȘI SCHIMBAREA DE DESTINAȚIE ÎN ZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE, CAZARE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**>>, pentru terenul delimitat de Str. Agricultorilor IE 106107, loc. Vama Veche, com. Limanu, jud. Constanța

DATA ELABORARE
BENEFICIAR
PROIECTANT GENERAL
• specialist urbanist

12.07.2022
Hillen Columbia-Elena
SC MONARH SRL
Arh. Raluca Dicanu Dutchevici Lemonie

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul RLU

1) **Regulamentul local de urbanism (RLU)** aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ., el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

2) **Regulamentul local de urbanism** stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

3) **Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism** aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplica, in cazul de fata, la terenul cu o suprafata de **26938mp**. Parcela ce a generat PUZ are suprafata de 8000 mp identificat cu numarul cadastral 106107 si este proprietatea doamnei Hillen Columbia-Elena si este situat in intravilanul localitatii Vama Veche, Comuna Limanu.

I.2. Baza legala a elaborarii

Legislație în domeniul urbanismului:

Legislație in domeniul urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul”, modificata si completata inclusiv prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 7/2011, in vigoare incepand de la data de 11.02.2011, in continuare numita „Legea 350/2001”;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea I – Retele de transport”, in vigoare incepand de la data de 29.09.2006, in continuare numita „PATN – Retele de transport”;
- „Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a II-a – Apa”, modificata prin Legea nr. 20/2006 in vigoare incepand de la data de 27.01.2006, in continuare numita „PATN – Apa”;
- „Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a III-a – Zone protejate”, in vigoare incepand de la data de 15.04.2000, in continuare numita „PATN – Zone protejate”;
- „Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a IV-a – Reteaua de localitati”, modificata si completata inclusiv prin Legea nr. 106/2010 in vigoare incepand de la data de 10.06.2010, in continuare numita „PATN – Reteaua de localitati”;
- „Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural”, in vigoare incepand de la data de 17.11.2001, in continuare numita „PATN – Zone de risc natural”;
- Ordinului M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, in vigoare incepand de la data de 24.04.2000, in continuare numit „Metodologia RLU”;
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – PUZ ;
- Ordinul MLP, MI, MAN, SRI nr. 4/M30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea „Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor”, in vigoare incepand de la data de 10.12.1995, in continuare numit „Ordin comun MLP/MI/MAN/SRI”;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea „Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism”, in vigoare incepand de la data de 19.01.2011, in continuare numit „Metodologia de informare si consultare a publicului ;
- Hotararea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism”, completat inclusiv prin Hotararea Guvernului nr. 490/2011, in vigoare incepand de la data de 24.05.2011, in continuare numita „RGU” si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;

Reglementarile cuprinse în PUZ și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUZ, pentru zona ce face obiectul PUZ, aprobat prin H.C.L. nr. 61/2010, Comuna Limanu Județul Constanța.

- **OUG 195/2005 privind protecția mediului;**
 - **Legea 265/2006 pentru aprobarea OG 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;**
 - **Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate privind mediul de viață al populației;**

Legislație în domeniul construcțiilor:

- *Codul Civil al României, în vigoare începând de la data de 1.10.2011, în continuare numit „Noul Cod Civil”;*
- *„Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții”, modificată și completată inclusiv prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 85/2011, în vigoare începând de la data de 11.10.2011, completată și modificată cu Legea 193/2019, în continuare numită „Legea 50/1991”;*
- *„Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții”, modificată și completată inclusiv prin Legea nr. 123/2007, în vigoare începând de la data de 12.05.2007, în continuare numită „Legea 10/1995”;*
- *Ordinul M.D.R.T. nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în vigoare începând de la data de 23.12.2009, în continuare numit „Norme metodologice la Legea 50/1991”;*

Alte legi :

- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată cu modificările ulterioare);
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea protecției civile nr. 106/1996-art. 32-35;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, art. 11, art. 20-21;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată) art. 91-92, 94, 98, 111 pct. (f);
- Legea 137/1995 (modificată prin Legea nr. 159/1999) privind protecția mediului - Anexa II, alin. 8, pct. (j);
- HGR 612/1997 privind organizarea, funcționarea și atribuțiile oficiilor de cadastru agricol și organizarea teritoriului agricol;
- HGR 521/1997 privind aprobarea Normelor metodologice privind finanțarea lucrărilor de cadastru și specialitate imobiliar-edilitar și de constituire a blocurilor de date urbane;
- HGR 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General - Anexa cap. 4-5;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale;
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI și SRI pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor art. 1, art. 2 pct. (b), art. 3.

I.3. Domeniul de aplicare

- Prezentul Regulament se aplica pe teritoriul cuprins între următoarele vecinatati:
- La Sud : proprietate private – IE110921, IE110922, IE11093, IE110934, IE 110936, IE110938, IE110940, IE110942, IE110474, IE109859, IE 108297;
 - La Vest : Strada Agricultorilor/ De453;
 - La Nord : SIDERI AURELIAN DRAGOS IE108835;
 - La Est : SC Montanromimpex IE108297.

I.3.1. Corelari cu alte documentatii

I.3.2. Conditii de aplicare

1.1 Prezentul Regulament completeaza si modifica prevederile Regulamentului General de Urbanism.

1.2 Prevederile Regulamentului permit autorizarea directa cu exceptia situatiilor specificate in care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu.

I.3.3. Aspecte specifice

- Pentru loturile care au facut obiectul unei documentatii de urbanism, anterior prezentului Plan Urbanistic Zonal, se vor aplica reglementarile prezentului regulament pana la nivel de parcela. Prin acest Plan Urbanistic Zonal celelalte documentatii de urbanism sunt integrate si odata cu aprobarea acestora, documentatiile de urbanism anterior aprobate isi pierd valabilitatea.
- Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public si proprietatea privata.
- In fasia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nicio constructie cu exceptia imprejmirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta, acces in constructie, garaje a caror inaltime maxima sa nu depaseasca inaltimea gardului.
- Inaltimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depasi inaltimea imprejmirii.
- Subsolurile vor avea suprafata maxima de 75 % din suprafata terenului, pentru asigurarea de spatiu verde amenajat de minimum 25% cu pamant vegetal.
- Edificabilul reprezinta suprafata de teren rezultata in urma retragerilor fata de limitele de proprietate ale parcelei in cadrul careia se va inscrie noua constructie.

II. Diviziunea terenului in zone, subzone si unitati teritoriale de referinta

2.1. UTR-urile sunt instrumente operationale in sprijinul reglementarilor din PUZ, delimitate conventional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala; se contureaza pe strazi, limite cadastrale, dupa caz, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese. Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- Funcțiuni dominante, caracterul unitar al UTR;
- Regimul de construire;
- Inaltimea maxima admisa.

2.2 Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- M** -zona mixta de locuinte individuale si semicolective mici (cu maximum 8 unitati locative) si cea de cazare turistica (cu maximum 8 unitati locative).
- T** – zona circulatii carosabile si pietonale.

Mcc – zona mixta de centru de cartier si/sau spatiu comercial si functiuni complementare (loc de joaca, spatiu verde, dotari publice, parcare)
UP – utilitati publice.

III Zonificarea functionala

3.1. Unitati si subunitati functionale

M – Zona mixta de locuinte individuale si semicolective mici (cu maximum 8 unitati locative) si cea de cazare turistica (cu maximum 8 unitati locative).

T – zona circulatii carosabile si pietonale.

UP – utilitati publice.

Mcc - zona mixta centru de cartier si/sau spatiu comercial si functiuni complementare (loc de joaca, spatiu verde, dotari publice, parcare).

IV Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

M – Zona mixta de locuinte individuale si semicolective mici (cu maximum 8 unitati locative) si cea de cazare turistica (cu maximum 8 unitati locative).

DESCRIERE

a. Delimitare – aliniamentele loturilor cu deschidere la strada :

- Aliniamentul va fi la 5m fata de ampriza drumului;

Suprafata UTR M = 5820.22mp

b. Caracteristici :

Este o zona omogena de parcele agricole de min. 444 mp si maximum 24000mp. Terenul este liber de constructii. Peisajul are valoare ambientala moderata.

POT max. existent = 25%, pentru loturile destinate pentru spatiile de cazare turistica si locuire;

POT max. existent = 30%, pentru incintele care cuprind functiuni complementare (incaperi pentru comert, servicii, cabinete medicale, birouri bancare, pentru schimb valutar, avocatura, etc);

CUT max. existent = 0.78, conform PUZ 2 Mai-Vama Veche, zona situata la vest de soseaua Dn39, Com. Limanu, Jud. Constanta, aprobat prin HCL 61/2010;

POTmax propus = 35%

CUT max propus = 0.9

c. Agresiuni : -;

d. Valoare : zona libera de constructii;

e. Grad de protectie : nu exista;

T – zona circulatii carosabile si pietonale.

Funcțiuni dominante : suprafete de transport

Funcțiuni complementare: parcare in aer liber

DESCRIERE

a. Delimitare:

–asa cum reiese din planșa A03 Reglementari urbanistice.

Suprafata : 79.1 metri patrati suprafata carosabila inclusiv pietonala existenta.

b. Caracteristici:

Suprafetele carosabile se modifica la 3418.6 metri patrati amenajate ca drum carosabil asfaltat o banda pe fiecare sens cu trotuare pe ambele parti.

c. Agresiuni: nu exista; terenul este liber de constructii

e. Valoare: zona libera de constructii

f. Grad de protecție: nu exista

g. Interventii:

1. Prezervarea unei latimi de minimum 7.4metri pentru carosabilul propus, pentru drumurile cu sens unic si minimum 12 metri pentru drumurile cu dublu sens.
2. Reabilitarea traseelor pietonale din acest perimetru.
In acest sens, se propun:
 2. Aducerea unui iluminat public stradal si ambiental, la nivelul pietonilor;
 3. Toaletarea spatiilor verzi;
 4. Mobilier urban (banci, semnale, cosuri de gunoi, etc).

V Unitati teritoriale de referinta

M – Zona mixta de locuinte individuale si semicolective mici (cu maximum 8 unitati locative) si cea de cazare turistica (cu maximum 8 unitati locative).

A UTILIZARE FUNCTIONALA

a. Utilizari admise : locuinte individuale in regim de construire cuplat sau izolat, hoteluri si pensiuni cu maximum 8 unitati locative, agentii de turism, sedii, companii de firme, institutii, servicii si echipamente publice, comert cu amanuntul, alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, etc), locuinte colective cu maximum 8 apartamente pe scara, amenajari aferente locuintelor (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca, amenajari de sport).

- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- constructii de amenajari exterioare de tip copertine, pergole, foisoare, etc.
- locuinte in regim condomini;
- camping.

b. Utilizari admise cu conditionari :

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale, in limita a maximum 50% din Aria Construita si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, etc.), in limita a maximum 50% din suprafata utila a acestuia, depozitare produse fara nocivitate;
- amplasarea de garaje la limita de proprietate cu conditia ca acestea sa nu depaseasca inaltimea gardului.

c. Utilizari interzise :

- functiuni comerciale si servicii profesionale daca nu depasesc 50% din Aria Construita, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22, produc poluare;
- constructii provizorii de orice natura (cu exceptia constructiilor destinate organizarii de santier);
- comert cu ridicata;
- depozitare en gros, mic gros si depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitare 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;



S.C. MONARH S.R.L.

Str. Shanghai, nr. 1, et. 1, cam. 1
Constanta
0723 356 433
J13/2277/2007,
RO 22082850,
Unicredit, Constanta
arh.ralucalemonie@gmail.com

Nume proiect: Întocmire PUZ pentru zona delimitată de De 453, parcela IE 108835, parcela IE 108297 și parcela IE 109861 pentru parcelarea terenului și schimbarea de destinație în zonă mixtă cu locuințe, cazare și funcțiuni complementare
Proiect nr. Mon204_PUZ Vama4
Adresa proiect: Str. Agricultorilor IE 106107, loc. Vama Veche, colț Limanu, jud. Constanța
SRL, IE 106107 HILLEN COLUMBIA ELENA
Faza: Avize PUZ

- funcțiuni/servicii care necesită expunere pe domeniul public;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat, spalatorii auto, benzinării;
- lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau pot împiedica evacuarea rapidă a apelor meteorice.

B AMPLASAREA CLADIRILOR

a. Caracteristicile parcelelor :

Parcela se poate considera constructibilă dacă are o suprafață minimă de 300 mp, maximă de 2000 mp (rezultat în urma alipirii mai multor loturi) și un front la stradă de min. 9m, iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

b. Amplasarea față de aliniament :

Retragerea față de aliniamentul, la stradă, este de 5m, pentru a asigura parcare autovehiculelor în interiorul proprietății. Se pot amplasa garaje pe aliniament dacă acestea nu depășesc, la cornișă de pe aliniament, înălțimea gardului.

La intersecțiile străzilor, aliniamentele se tesesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu câte 2m pe fiecare latură cu care se intersectează.

Clădirile de colț vor avea fațade pe ambele străzi.

c. Alinierea laterală și posterioară :

Alinierea laterală și posterioară se va realiza prin respectarea normelor prevăzute în OMS 119/04.02.2014 și 127/2014. Orice construcții, lucrări, sau plantații, se pot face de către proprietarul fondului, numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 cm. Este obligatorie păstrarea unei distanțe, de min. 2.0 m, între fondul îngrădit, sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul, ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. Este permisă alipirea noilor construcții la limita de proprietate, numai cu acordul notarial al vecinilor.

Alipirea la calcan se face integral în partea dinspre stradă. Se admit rezolvări tip curte interioară, curți de lumină. Acolo unde vecinătățile sunt construite, nu se admit construcții pe limita de proprietate care să conducă la rezolvarea tip calcan pe toată fațada.

Este obligatorie păstrarea unei distanțe minime de 3m pe una din laturi, pentru accesul autospecialelor în caz de intervenții de urgență.

Pentru loturile cu **deschiderea mai mică de 12m** clădirile se vor amplasa în regim de construcție **INSIRUIT**. **PENTRU CONSTRUIREA ÎN REGIM ÎNSIRUIT NU ESTE NECESAR ACORDUL NOTARIAL AL VECINILOR.**

Pentru loturile cu deschidere de **12m sau mai mare de 12m** clădirile se pot amplasa în regim de construcție **IZOLAT sau CUPLAT** (cu acordul notarial al vecinului pe limita caruia se va amplasa construcția).

d. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă :

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu minim 1/3 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Astfel, fațadele se vor contrui în regim de front unitar, cu asigurarea iluminării și ventilării naturale a spațiilor utilizabile prin curți de lumină de min. 10mp.

C ECHIPAREA CLADIRILOR

a. Circulații și accese :

Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3.5m dintr-o circulație publică, în mod direct, sau prin drept de trecere legal, obținut prin una din proprietățile învecinate.

Toate incintele vor avea, în interior, **spații de parcare**, pentru autoturisme și alte vehicule, în funcție de destinații și capacități, astfel:

1. Pentru construcții cu **funcțiune turistică** (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice, etc.);

a) se va asigura 1 loc de parcare, pentru două unități locative ;

2. **Construcții de locuințe unifamiliale, semicolective sau colective:** locurile de parcare necesare se vor calcula, după cum urmează:

- a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila de maximum 100 mp;
- b) Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100 mp;
- c) Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuintele colective vor fi prevazute in spatii acoperite (spatii exterioare -pergole sau spatii interioare);
- d) La locuintele colective, la locurile de parcare calculate conform punctului 2, aliniatul C , se va adauga un supliment de 10% pentru vizitatori;
- e) In cazul vanzarii/ inchirierii unei unitati locative, din cadrul unei locuinte colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare, acestea vor ramane la dispozitia noului locatar.

b. Stationarea autovehiculelor :

Stationarea autovehiculelor se face pe proprietate. Stationarea vehiculelor se admite si in exteriorul parcelei, daca in apropiere exista parcare publica sau daca parcare necesara functiunii se face pe teren privat inchiriat a carui functiune de parcare nu se va modifica pe perioada existentei constructiei deservite.

In proiectarea locurilor de parcare se vor respecta prevederile HG 525/1996, ale normativului P132-93, HCLM nr,43/25.01.2008 privind aprobarea studiului general de circulatie la nivelul municipiului Constanta si la nivelul teritoriului de influenta (periurban), precum si a altor norme si normative aflate in vigoare.

c. Conditii de echipare edilitara :

Toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice; in zona studiata nu exista retea de canalizare. Reteaua de canalizare se afla la 100m distanta spre sud, pe strada Nichita Stanescu. Beneficiarii vor deversa apele menajere uzate fie in in fose septice, fie in reseaua propusa de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat.

Se recomanda amplasarea antenelor TV satelit in locuri cat mai putin vizibile din circulatiile publice.

Se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor.

Se incurajeaza crearea unui sistem pentru captarea, stocarea si refolosirea apelor pluviale.

Se incurajeaza amenajarea unor locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice, rezultate din amplasament (resturi alimentare, deseuri de textile de origine naturala, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton, etc.).

d. Spatii libere si plantate :

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile reziduale neconstruite (pe proprietate) si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate. Se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar, pentru accese.

In proiectarea spatiilor plantate se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a prevederilor din Regulamentul, privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi, pentru lucrarile de constructii si amenajari, autorizate pe raza municipiului Constanta, respectiv:

- **pentru constructii de locuinte unifamiliale, sau colective:** se vor **asigura spatii verzi si plantate cu suprafata de 30% din suprafata terenului**, din care minimum 20% amenajat la sol, pe suport vegetal permeabil., restul de 10% fiind asigurat prin dispunerea de spatii plantate cu rol decorativ pe fatadele, ori terasele constructiilor. Parcajele inierbate nu sunt incluse in aceste suprafete.

- **pentru constructii de turism :** se vor asigura **spatii verzi si plantate, minimum 50%** din suprafata terenului

e. Aspectul exterior :

Se admit elemente arhitecturale discrete, fara exagerari stilistice, cum sunt : ancadramente, braie, decoratii de muchie, balustrade. Nu se admite folosirea balustradelor din inox lucios, strident.

Se admite utilizarea culorilor deschise pastelate, decorative. Se accepta folosirea non-culorii alb si/sau a culorilor deschise, pastelate. Nu se accepta folosirea culorilor inchise sau stridente (precum rosu, albastru, verde, violet, etc.), pentru tencuiala decorativa de pe fatade, in combinatie cu lemnul de la streasina si/sau pergole, rulouri pentru usi si geamuri, obloane, cu nuante de natur, fag, cires, nuc, wenghe. Se admit finisaje, tip caramida aparenta, in nuante de la alb-RAL9010, bej-RAL1001, la caramiziu-RAL3000, maron-RAL1011, maron inchis-RAL8017 si vopsea granulata tip marmorom, in nuante de alb-RAL910, crem-RAL9001, RAL1015, gri deschis-

RAL7001, gri închis-RAL7026, maron închis-RAL1011. Se interzice placarea peretilor cu tabla (simpla, cutata, compozita, etc.).

Acoperisurile vor fi rezolvate in doua, sau patru ape, cu panta invelitorii mica, max. 50%, corespunzatoare materialului invelitorii. Finisajele, pentru acoperisuri in sarpanta, se recomanda a fi din tigla BRAMAC; Nu se accepta invelitoarea cu tigla metalica. Culoarea invelitorilor, poate sa fie in nuante de caramiziu-RAL3000, maron închis-RAL3009, RAL8017, sau maron deschis-RAL8023.

Este interzisa folosirea tablei galvanizate stralucitoare.

Nu se admit lucarne.

Nu se admit finisaje, ale invelitorii, in culori stridente precum albastru, verde si altele similare. In cazul in care cladirea este catalogata, ca avand valoare arhitecturala proprie, interventiile admise vor fi urmatoarele :

-consolidare si restaurare, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificari pe partiu interior, care nu afecteaza aspectul exterior al cladirii.

In cazul in care cladirea este catalogata ca avand valoare ambientala, interventiile admise vor fi dupa caz :

-consolidare si restaurare, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale;

-demolare si reconstruire integrala, pe perimetrul original al cladirii, cu pastrarea identica a fatadelor si refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;

-demolare si reconstruire prin extinderea perimetrului construit (respectiv cresterea POT-ului) si/sau cu cresterea regimului de inaltime (respectiv cresterea CUT-ului), in limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii cladiri va prelua imaginea si stilul arhitectural, din prezentul Regulament.

f. Imprejmuiri :

Se admit imprejmuiri de max 2.20 m inaltime, traforate pe toata inaltimea, sau 2/3 la partea superioara. Montantii panourilor vor fi din piatra, metal, sau lemn, iar panourile din profile metalice. Soclul poate fi din piatra, sau placat cu piatra. Spre strada, se poate folosi ca imprejmuire si gard viu. Se interzice folosirea de materiale degradabile, fragile sau forme excesiv decorative (stil incert, kitch)

Gardurile dintre incinte, vor avea max. 2,20 m inaltime si vor fi din materiale opace (lemn, zidarie), sau din gard viu.

D CONFORMAREA CLADIRILOR

a. Inaltime admise :

Hmax la streșină/cornișă = 4m, pentru clădiri - Parter

Hmax la streșină/cornișă = 7m, pentru clădiri - P+1E

Hmax la streasina/cornisa = 9m pentru cladiri D+P+1E sau S+P+1E

Inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3m inaltimea cladirilor existente invecinate.

Atunci cand o cladire noua este alaturata la calcan unei constructii existente, cu acoperis in sarpanta, este obligatorie preluarea pantei acoperisului.

E OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

a. Procent maxim de ocupare a terenului POT:

POT max = 35%

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim admis:

CUT max = 0,9, pentru regim de inaltime D+P-1E retras

CUT max = 0.7, pentru regim de inaltime P+1E

RMH = D+P-1E retras;

Hmax la coama = 4m, pentru cladiri – Parter;

Hmax la coama = 7m, pentru cladiri – P+1;

Hmax la streasina/cornisa = 9m de la cota ±0.00, pentru cladiri cu regimul de inaltime D+P-1E retras.

Înălțarea parterului, față de teren, respectiv cota ± 0.00 va fi conform specificului local, adaptată la condițiile de relief și climă, în general nu va depăși 50cm, față de cota teren amenajată, cu excepția cazurilor când clădirea are subsol sau demisol.

F SPATII PUBLICE

a. Traseu :

Traseele, drumurilor de exploatare, se vor mari și moderniza. De asemenea se va introduce încă 1 drum cu dublu sens, conform planșei "Reglementări Urbanistice" și 3 drumuri cu sens unic.

Drumul existent De453 va avea o lățime de 12m și următoarea alcatuire:

- 2 trotuare cu lățimea de 1.25m, inclusiv spații verzi de aliniament;
- carosabil cu 2 sensuri de câte 3.5m fiecare;
- parcare laterală 2.5m.

b. Profil transversal:

Parter – amplasarea pe aliniament este permisă doar pentru garaj, dacă acesta nu depășește, la cornisa de pe aliniament, înălțimea gardului (2.2m).

Retragerea de la aliniament este de min. 5.0m.

c. Echipare și amenajare :

Elementele de mobilier urban se vor subordona ca stil caracterului clădirilor, iar realizarea lor va fi condiționată de obținerea aceluiași avize de specialitate, ca și construcțiile.

d. Plantatie :

Intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esente, densitate, înălțime etc.). Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate ca plantații decorative.

G. CONDITII DE AVIZARE

Se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajarea teritoriului și de urbanism, pentru lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, grădini publice, pietre pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice, conform L50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții - republicată, art. 4, punctul (c).

Mcc – Zona mixtă centru de cartier și/sau spațiu comercial și funcțiuni complementare (loc de joacă, spațiu verde, dotări publice, parcare):

A UTILIZARE FUNCTIONALA

a. Utilizari admise :

- centru de cartier în regim de construire cuplat sau izolat;
- spațiu comercial;
- loc de joacă;
- spații verzi;
- dotări publice
- parcare;
- teren de sport;
- amenajări sportive sau organizare evenimente (nunti, botezuri, etc.) tip cort;
- servicii și echipamente publice;
- comerț cu amănuntul;
- alimentație publică (restaurant, cofetării, cafenele, etc);

- cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă, amenajări de sport;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale în limita a max 50% din AC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul spațiilor comerciale existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, etc.) în limita a max. 50% din suprafața utilă a acestuia, depozitare produs fără nocivitate.
- creșterea animalelor pentru subzistență.
- construcții provizorii de orice natură (organizări de târguri, evenimente, etc, organizărilor de șantier);
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

b. Utilizări admise cu condiționari :

- se admit servicii profesionale, profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, etc) în limita a maximum 50% din Aria Construită și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- amplasarea de garaje la limita de proprietate cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea gardului.

c. Utilizări interzise :

- locuințe individuale în regim de construire cuplat sau izolat;
- hoteluri și pensiuni cu max 8 unități locative;
- agenții de turism;
- locuințe colective cu max 8 apartamente pe scară;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale dacă depășesc 50% din AC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după ora 22, produc poluare;
- comerț cu ridicata;
- depozitare en gros, mic gros și depozitari de materiale refozabile;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, spalatorii auto, benzinării;
- lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau pot împiedica evacuarea rapidă a apelor meteorice.

B. AMPLASAREA CLADIRILOR

a. Caracteristicile parcelelor :

Parcela se poate considera construibilă dacă are o suprafață minimă de 300 mp, maximă de 500 mp și un front la strada de min. 12m, iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

b. Amplasarea față de aliniament :

Retragerea față de aliniamentul, la strada, este de 5m, pentru a asigura parcare autovehiculelor în interiorul proprietății. Se pot amplasa garaje pe aliniament dacă acestea nu depășesc, la cornișă de pe aliniament, înălțimea gardului.

La intersecțiile strazilor, aliniamentele se tesesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu câte 2m pe fiecare latura cu care se intersectează.
Cladirile de colt vor avea fatade pe ambele strazi.

c. Alinierea laterala si posterioara :

Alinierea laterala si posterioara se va realiza prin respectarea normelor prevazute in OMS 119/04.02.2014 si 127/2014. Orice constructii, lucrari, sau plantatii, se pot face de catre proprietarul fondului, numai cu respectarea unei distante minime de 60 cm. Este obligatorie pastrarea unei distante, de min. 2.0 m, intre fondul ingradit, sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul, ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond. Este permisa alipirea noilor constructii la limita de proprietate, numai cu acordul notarial al vecinilor.

Apirea la calcan se face integral in partea dinspre strada. Se admit rezolvari tip curte interioara, curti de lumina. Acolo unde vecinatatile sunt construite, nu se admit constructii pe limita de proprietate care sa conduca la rezolvarea tip calcan pe toata fatada.

Este obligatorie pastrarea unei distante minime de 3m pe una din laturi, pentru accesul autospecialelor in caz de interventii de urgenta.

d. Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela :

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu minim. 1/3 din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele. Astfel, fatadele se vor contrui in regim de front unitar, cu asigurarea iluminarii si ventilarii naturale a spatiilor utilizabile prin curti de lumina de min. 10mp.

C ECHIPAREA CLADIRILOR

a. Circulatii si accese :

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min. 3.5m dintr-o circulatie publica, in mod direct, sau prin drept de trecere legal, obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Toate incintele vor avea, in interior, **spatii de parcare**, pentru autoturisme si alte vehicule, in functie de destinatii si capacitati, astfel:

- A) Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spatii cu suprafata utila mai mica de 50mp;
- B) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafata utila a ariei de vanzare pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50mp.
- C) Se va asigura 1 loc de parcare la 50mp suprafata utila de vanzare, pentru functiuni comerciale cu numar redus de clienti (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de arta, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumitor categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50mp;
- D) Pentru angajati se va asigura un supliment de 20%, fata de numarul total de locuri de parcare.

b. Stationarea autovehiculelor :

Stationarea autovehiculelor se face pe proprietate. Stationarea vehiculelor se admite si in exteriorul parcelei, daca in apropiere exista parcare publica sau daca parcare necesara functiunii se face pe teren privat inchiriat a carui functiune de parcare nu se va modifica pe perioada existentei constructiei deservite.

In proiectarea locurilor de parcare se vor respecta prevederile HG 525/1996, ale normativului P132-93, HCLM nr.43/25.01.2008 privind aprobarea studiului general de circulatie la nivelul municipiului Constanta si la nivelul teritoriului de influenta (periurban), precum si a altor norme si normative aflate in vigoare.

c. Conditii de echipare edilitara :

Toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice; in zona studiata nu exista retea de canalizare. Beneficiarii vor deversa apele menajere uzate in fose septice.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat.

Se recomanda amplasarea antenelor TV satelit in locuri cat mai putin vizibile din circulatiile publice.

Se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor.

Se incurajeaza crearea unui sistem pentru captarea, stocarea si re folosirea apelor pluviale.



S.C. MONARH S.R.L.

Str. Shanghai, nr. 1, et. 1, cam. :
Constanta
0723 356 433
J13/2277/2007,
RO 22082850,
Unicredit, Constanta
arh.ralucalemonie@gmail.com

Nume proiect: Întocmire PUZ pentru zona delimitată de De 453, parcela IE 108835, parcela IE 108297 și parcela IE 109861 pentru parcelarea terenului și schimbarea de destinație în zonă mixtă cu locuințe, cazare și funcțiuni complementare
Proiect nr: Mon204_PUZ Vama4
Adresa proiect: Str. Agricultorilor IE 106107, loc. Vama Veche, col. Limanu, jud. Constanța
SRL, IE 106107 HILLEN COLUMBIA ELENA
Faza: Avize PUZ

Se incurajeaza amenajarea unor locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice, rezultate din amplasament (resturi alimentare, deseuri de textile de origine naturala, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton, etc.).

d. Spatii libere si plantate :

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile reziduale neconstruite (pe proprietate) si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate. Se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar, pentru accese.

In proiectarea spatiilor plantate se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a prevederilor din Regulamentul, privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi, pentru lucrarile de constructii si amenajari, autorizate pe raza municipiului Constanta, respectiv:

- **Constructii comerciale (comert nealimentar, magazine general, comert alimentar, alimentatie publica, servicii, autoservice) vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu suprafata de minimum 50%.**

e. Aspectul exterior :

Se admit elemente arhitecturale discrete, fara exagerari stilistice, cum sunt : ancadramente, braie, decoratii de muchie, balustrade. Nu se admite folosirea balustradelor din inox lucios, strident.

Se admite utilizarea culorilor deschise pastelate, decorative. Se accepta folosirea non-culorii alb si/sau a culorilor deschise, pastelate. Nu se accepta folosirea culorilor inchise sau stridente (precum rosu, albastru, verde, violet, etc.), pentru tencuiala decorativa de pe fatade, in combinatie cu lemnul de la streasina si/sau pergole, ruloari pentru usi si geamuri, obloane, cu nuante de natur, fag, cires, nuc, wenghe. Se admit finisaje, tip caramida aparenta, in nuante de la alb-RAL9010, bej-RAL1001, la caramiziu-RAL3000, maron-RAL1011, maron inchis-RAL8017 si vopsea granulata tip marmorom, in nuante de alb-RAL910, crem-RAL9001, RAL1015, gri deschis-RAL7001, gri inchis-RAL7026, maron inchis-RAL1011. Se interzice placarea peretilor cu tabla (simpla, cutata, compozita, etc.).

Acoperisurile vor fi rezolvate in doua, sau patru ape, cu panta invelitorii mica, max. 50%, corespunzatoare materialului invelitorii. Finisajele, pentru acoperisuri in sarpana, se recomanda a fi din tigla BRAMAC; Nu se accepta invelitoarea cu tigla metalica. Culoarea invelitorilor, poate sa fie in nuante de caramiziu-RAL3000, maron inchis-RAL3009, RAL8017, sau maron deschis-RAL8023.

Este interzisa folosirea tablei galvanizate stralucitoare. Este interzisa folosirea invelitorilor din tabla.

Nu se admit lucarne.

Nu se admit finisaje, ale invelitorii, in culori stridente precum albastru, verde si altele similare. In cazul in care cladirea este catalogata, ca avand valoare arhitecturala proprie, interventiile admise vor fi urmatoarele :

-consolidare si restaurare, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificari pe partiu interior, care nu afecteaza aspectul exterior al cladirii.

In cazul in care cladirea este catalogata ca avand valoare ambientala, interventiile admise vor fi dupa caz :

-consolidare si restaurare, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale;

-demolare si reconstruire integrala, pe perimetrul original al cladirii, cu pastrarea identica a fatadelor si refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;

-demolare si reconstruire prin extinderea perimetrului construit (respectiv cresterea POT-ului) si/sau cu cresterea regimului de inaltime (respectiv cresterea CUT-ului), in limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii cladiri va prelua imaginea si stilul arhitectural, din prezentul Regulament.

f. Imprejmuiri :

Se admit imprejmuiri de max 2.20 m inaltime, traforate pe toata inaltimea, sau 2/3 la partea superioara. Montantii panourilor vor fi din piatra sau lemn. Soclul poate fi din piatra, sau placat cu piatra. Spre strada, se poate folosi ca imprejmuire si gard viu. Se interzice folosirea de materiale degradabile, fragile sau forme excesiv decorative (stil incert, kitch). Sunt interzise gardurile metalice de orice fel.

Gardurile dintre incinte, vor avea max. 2,00 m inaltime si vor fi din materiale opace (lemn, zidarie), sau din gard viu.

D CONFORMAREA CLADIRILOR

a. Inalțimi admise :

- maximum 9 m la cornisa vizibilă a etajului 1.

Inalțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3m înalțimea clădirilor existente învecinate.

Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente, cu acoperis în șarpantă, este obligatorie preluarea pantei acoperisului.

E OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

a. Procent maxim de ocupare a terenului POT:

POT max = 40%

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim admis:

CUT max = 0.9, pentru regim de înălțime D+P-1E retras

CUT max = 0.8, pentru regim de înălțime P+1E

RMH = D+P-1E retras;

Hmax la coama = 4m, pentru clădiri – Parter;

Hmax la coama = 7m, pentru clădiri – P+1;

Hmax la streșina/cornisa = 9m de la cota ±0.00, pentru clădiri cu regimul de înălțime D+P-1E retras sau S+P+1E sau Dpartial+P+1E..

Înălțimea parterului, față de teren, respectiv cota ±0.00 va fi conform specificului local, adaptată la condițiile de relief și climă, în general nu va depăși 50cm, față de cota teren amenajată, cu excepția clădirilor ce conțin demisol sau subsol.

F SPATII PUBLICE

a. **Traseu :**

Traseele, drumurilor de exploatare, se vor mari și moderniza. De asemenea se vor introduce încă 2 drumuri cu dublu sens, conform planșei "Reglementari Urbanistice".

Drumul existent De453 va avea o lățime de 12m și următoarea alcatuire:

- 2 trotuare cu lățimea de 1.25m, inclusiv spații verzi de aliniament;
- carosabil cu 2 sensuri de câte 3.5m fiecare;
- parcare laterală 2.5m.

b. **Profil transversal:**

Parter – amplasarea pe aliniament este permisă doar pentru garaj, dacă acesta nu depășește, la cornisa de pe aliniament, înălțimea gardului (2.2m).

Retragerea de la aliniament este de min. 5.0m.

c. **Echipare și amenajare :**

Elementele de mobilier urban se vor subordona ca stil caracterului clădirilor, iar realizarea lor va fi condiționată de obținerea aceluiași avize de specialitate, ca și construcțiile.

d. **Plantatie :**

Intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esente, densitate, înălțime etc.). Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate ca plantații decorative.

G. CONDITII DE AVIZARE

Se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajarea teritoriului și de urbanism, pentru lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, grădini publice, pietoni și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice, conform L50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții - republicată, art. 4, punctul (c).

T – zona circulatii carosabile si pietonale.

Funcțiuni dominante : suprafete de transport.

Funcțiuni complementare: parcuri in aer liber.

A UTILIZARE FUNCTIONALA

a. Utilizari admise :

- drum carosabil;
- drum pietonal;
- trotuar;
- spatiu verde de aliniament;
- mobilier urban, de exemplu banci, cosuri de gunoi, etc.;
- corpuri de iluminat stradal;
- echipari edilitare.

b. Utilizari admise cu conditionari :

- panouri publicitare;
- cabina portar;
- echipament bariera;
- echipament tehnic, post TRAFU, statii pompare;
- amenajarari peisagistice de tip pergole, copertine.

c. Utilizari interzise :

- altele decat cele prevazute la punctul A, subpunctele a) si b).

d. Aspectul exterior :

Se admit elemente arhitecturale moderate, fara exagerari stilistice. Nu se admit finisaje in culori stridente.

e. Imprejmuri :

Nu se admit imprejmuri.

B OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

a. Procent maxim de ocupare a terenului POT:

Nu e cazul.

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim admis:

Nu e cazul.

Inaltarea parterului, fata de teren, respectiv cota ± 0.00 va fi conform specificului local, adaptata la conditiile de relief si clima, in general nu va depasi 50cm, fata de cota teren amenajata.

C SPATII PUBLICE

a. Traseu :

Traseele, drumurilor de exploatare, se vor mari si moderniza. De asemenea se vor introduce inca 2 drumuri cu dublu sens, conform plansei "Reglementari Urbanistice".

Drumul existent De453 va avea o latime de 12m si urmatoarea alcatuire:

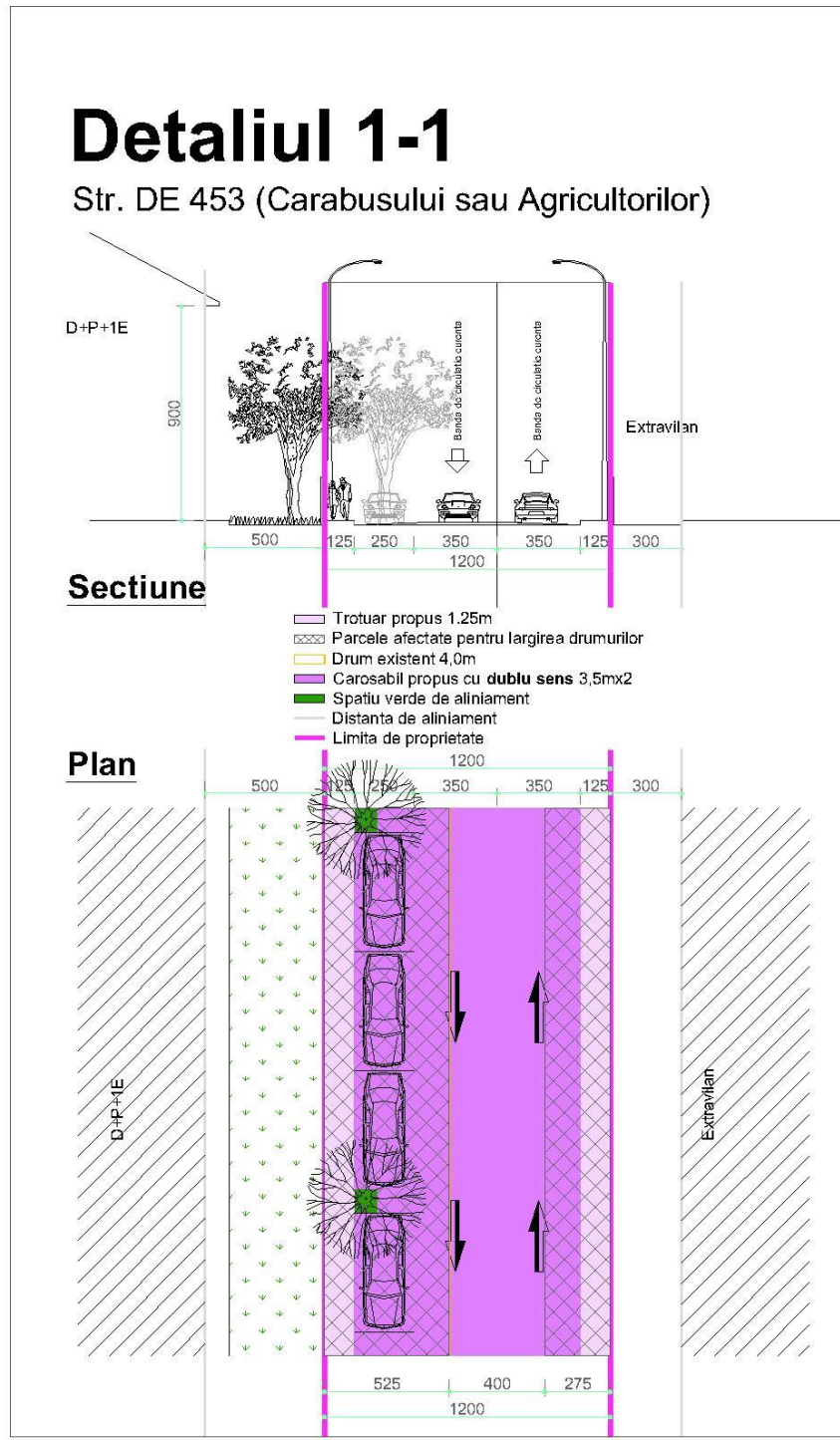
- 2 trotuare cu latimea de 1.25m inclusiv spatiu verde de aliniament;
- carosabil cu 2 sensuri de cate 3.5m fiecare;
- spatiu parcare laterala 2.5m.

b. Profil transversal:

Profilele stradale propuse cu dublu sens vor avea latimea de 12m si urmatoarea alcatuire (**DETALIUL 1-1**):

- 2 trotuare cu latimea de 1.25m inclusiv spatiu verde de aliniament;
- carosabil cu 2 sensuri de cate 3.5m fiecare;

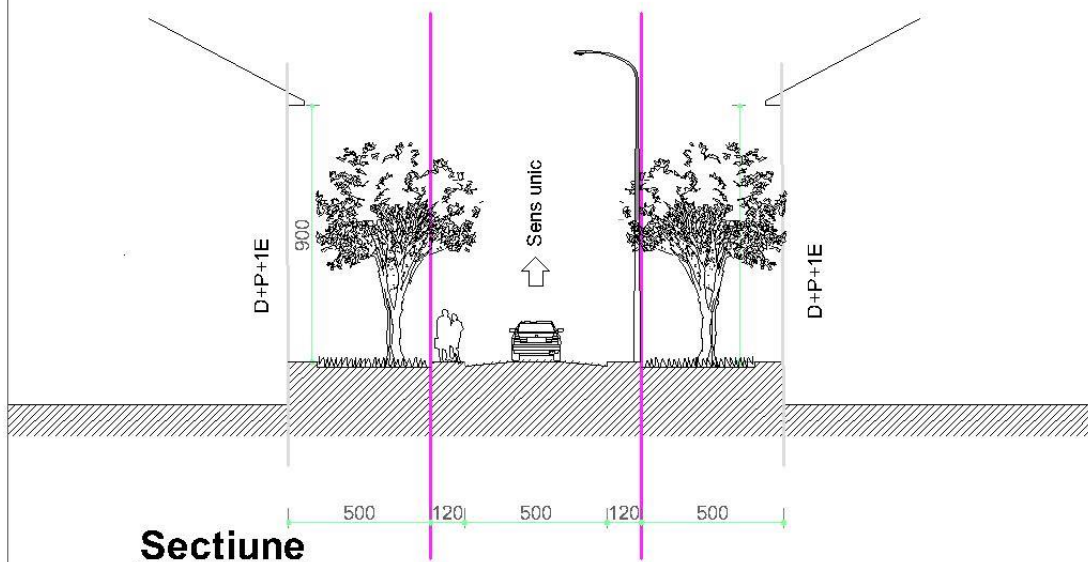
- spatiu parcare laterala 2.5m.








Se propun 3 drumuri noi, cu sens unic, cu latimea de 7.4m si urmatoarea alcatuire (**DETALIUL 2-2**):

- 1 trotuar de 1.2m pe fiecare parte a drumului;
- spatiu carosabil de 5m;

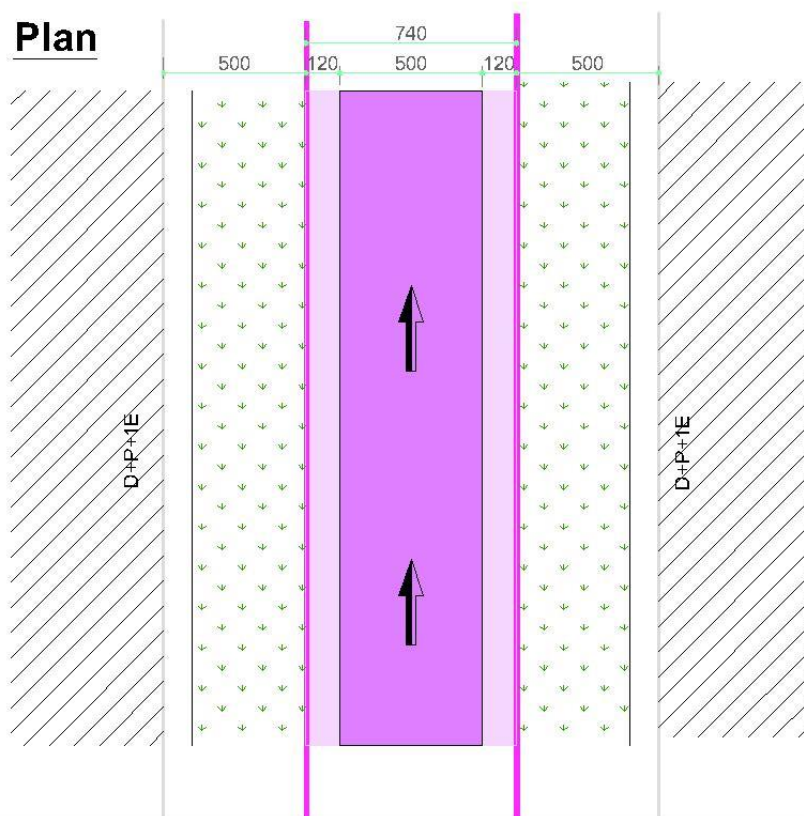
Detaliul 2-2



Sectiune

-  Trotuar propus 1.25m
-  Carosabil propus cu **dublu sens** 3.5mx2
-  Spatiu verde de aliniament
-  Distanța de aliniament 5m
-  Limita de proprietate

Plan





S.C. MONARH S.R.L.

Str. Shanghai, nr. 1, et. 1, cam. 1
Constanta
0723 356 433
J13/2277/2007,
RO 22082850,
Unicredit, Constanta
arh.ralucalemonie@gmail.com

Nume proiect: Întocmire PUZ pentru zona delimitată de De 453, parcela IE 108835, parcela IE 108297 și parcela IE 109861 pentru parcelarea terenului și schimbarea de destinație în zonă mixtă cu locuințe, cazare și funcțiuni complementare
Proiect nr: Mon204_PUZ Vama4
Adresa proiect: Str. Agricultorilor IE 106107, loc. Vama Veche, cor Limanu, jud. Constanta
SRL, IE 106107 HILLEN COLUMBIA ELENA
Faza: Avize PUZ

c. Echipare si amenajare :

Elementele de mobilier urban vor avea un stil arhitectural moderat, cu finisaje in culori neutre. Nu se admit finisaje in culori tipatoare.

d. Plantatie :

Interventiile vor conserva caracterul actual al vegetatiei (esente, densitate, inaltime etc.), daca acesta exista. In rest se vor folosi arbori si arbusti de aliniment conform specificului zonei.

D. CONDITII DE AVIZARE

Se pot emite autorizatii de construire si fara documentatii de amenajarea teritoriului si de urbanism, pentru lucrari de reparare privind mobilier urban, amenajari de spatii verzi, pietele pietonale si celelalte lucrari de amenajare a spatiilor publice, conform L50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii - republicata, art. 4, punctul (c).

UP - zona utilitati publice (post TRAFU, statie de pompare, etc.)

Utilizari admise: post TRAFU, statie pompare, echipamente similar, etc.

Utilizari interzise : imprejmui, alte functiuni decat cele cuprinse la capitolul *Utilizari admise*

POT propus maxim 90%

CUT max. propus = 0.90

Regim de inaltime max. S+P

U.T.R. M2 - zona mixta de locuinte individuale si cazare reglementat conform PUZ aprobat - prin HCL178/2018, NU FACE OBIECTUL PREZENTEI DOCUMENTATII.

Intocmit:
Arh. Raluca Dicanu Dutchevici Lemonie

Data:
12.07.2022