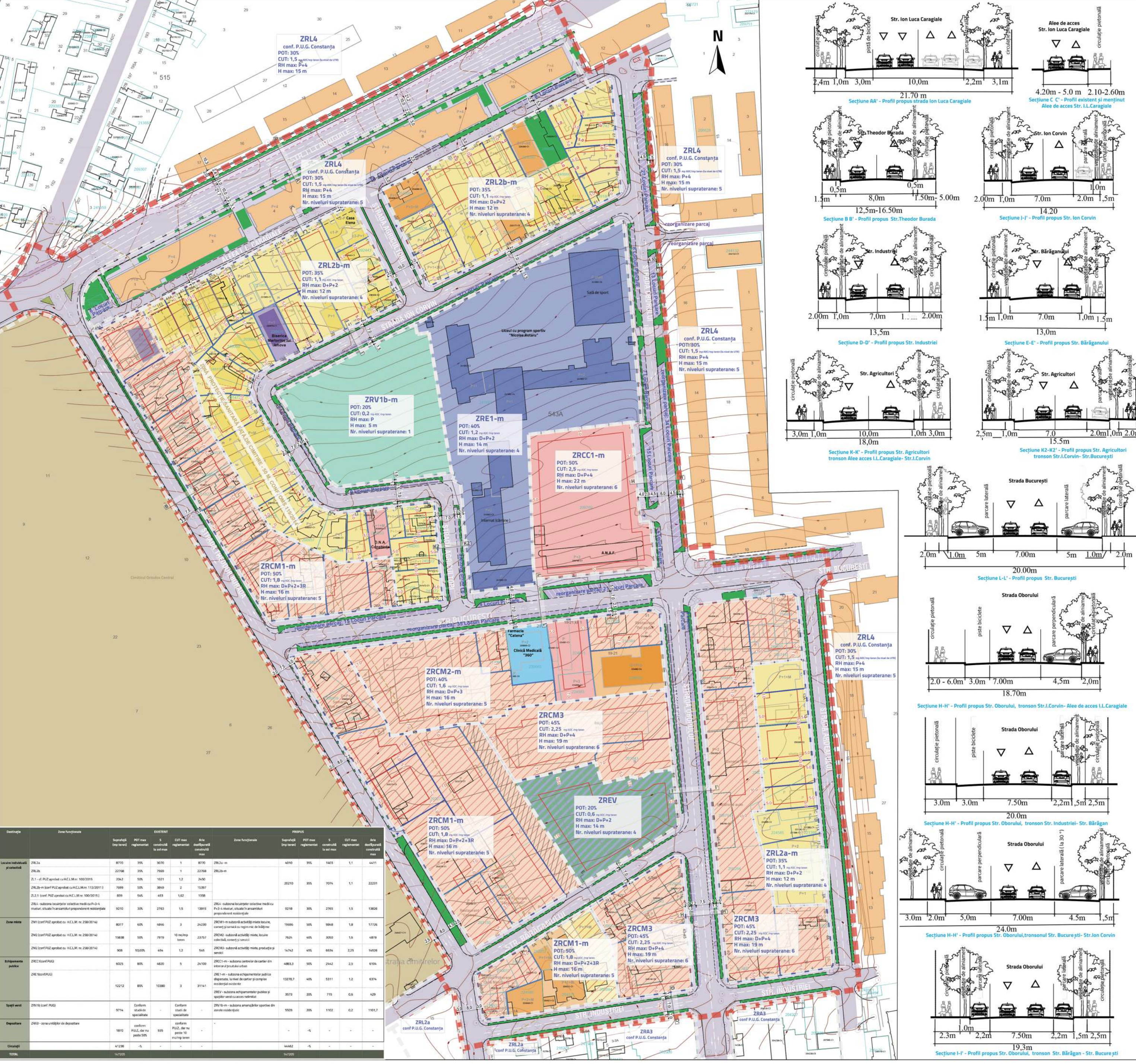


ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL REGENERARE URBANĂ ZONA BALADA

AMPLASAMENT: ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE ION LUCA CARAGIALE, OBORULUI, BUCUREȘTI, ARDEALULUI, INDUSTRIEI ȘI THEODOR BURADA

INIȚIATOR: UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

ELABORATOR: AGORAPOLIS SRL, șef proiect URBANIST MIHAELA PUȘNAVA



ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

ZRCM1-m - subzonă activități mixte: locuire, comerț și servicii cu regim mic de înălțime
POT = 50%
CUT = 1,8 mp ADC /mp teren
RH max = D+P+2+3E
H max = 13m/16 m (etaj retras) la cornișă

ZRCM2-m - subzonă activități mixte: locuire colectivă, comerț și servicii
POT maxim = 40%
CUT maxim = 1,6 mp ADC /mp teren
Rh max = D+P+3E
H max = 16 m la cornișă

ZRCM3 - subzonă activități mixte: producție și servicii
POT maxim = 45%
CUT maxim = 2,25 mp ADC /mp teren;
Rh max = D+P+4E
H max = 19 m la cornișă

ZRCC1-m - subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban
POT = 50%
CUT = 2,5 mp ADC /mp teren
RH max = D+P+4
H max = 22 m la cornișă

ZRE1-m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente
POT = 40%
CUT = 1,2 mp ADC /mp teren
RH max = D+P+3E
H max = 14 m la cornișă

ZREV - subzona echipamentelor publice și spațiilor verzi cu acces nelimitat
POT = 20%
CUT = 0,6 mp ADC /mp teren
RH max = D+P+2
H max = 14 m la cornișă

ZRL2a-m - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim D+P+2 etaje, situate în afara perimetrelor de protecție
POT = 35%
CUT = 1,1 mp ADC /mp teren
RH max = D+P+2
H max = 12 m la cornișă

ZRL2b-m - zona locuințelor individuale cu maxim D+P+2 etaje, situate în interiorul perimetrelor de protecție
POT = 35%
CUT = 1,1 mp ADC /mp teren
RH max = D+P+2
H max = 12 m la cornișă

ZRL4 - locuințe colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale - conform P.U.G. Municipiul Constanța
Zonă constituită, nu se aduc modificări față de reglementările P.U.G., cu excepția intervențiilor de tipul reafățării/ intervenții punctuale de regenerare și reabilitare a fondului construit.
POT max = 30%
CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren;
RH max = P+4
H max = 15 m la cornișă

ZRV1b-m - subzona amenajărilor sportive din zonele rezidențiale
POT = 20%
CUT = 0,2 mp ADC /mp teren
RH max = P
H max = 5 m



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, PRIN E-MAIL: primarie@primaria-constanta.ro SAU PRIN POȘTA ROMANA LA ADRESA: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL., BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C, ÎN PERIOADA: 5.10.2022 - 10.11.2022. ȘEDINȚA DE DEZBATERE PUBLICĂ VA FI ORGANIZATĂ LA SEDIUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS NR 51, SALA REMUS OPREANU, ÎN DATA DE 4.11.2022, ÎNTRE ORELE 10:00-11:00.

SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTĂ SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU, ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, CAMERA 121

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722 393 350, email: office@agorapolis.ro
ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA.
- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIE: 5.10.2022- 10.11.2022
-DEZBATERE PUBLICĂ: 4.11.2022, ÎNTRE ORELE 10:00-11:00.
-COMUNICAREA REZULTATELOR: 10.11.2022-25.11.2022

PLAN URBANISTIC ZONAL REGENERARE URBANĂ ZONA BALADA



Inițiator:



Primăria
Municipiului
Constanța

Elaborator:

agora
polis



Inițiatorul documentației de urbanism:
UAT Municipiul Constanța



Elaboratorul documentației de urbanism:
AGORAPOLIS S.R.L.



Șef de proiect:
master urb. Mihaela PUȘNAVA

Manager de proiect:
master urb. Mihaela PUȘNAVA

Echipă elaborare:
urb. Laura Ferăstrău
urb. Beatrice Gheorghiu
urb. Teodor Manea
urb. Anda Stăncescu

Specialiști domenii conexe:
ing. Teodor Dumitrescu
ing. Emilia Mogoș
urb. Liliana Pânzar
ing. Mihai Măleanu
ing. Adriana Selea
ing. Cristian Căiță

A

Chestionar cetățeni

B

Sinteza analizei situației existente și potențialul
de intervenție

C

Diagnoza, viziune de dezvoltare

D

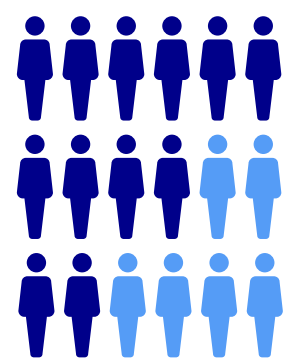
Elaborare PUZ preliminar

Chestionar cetățeni

A

Chestionar cetățeni

Date generale respondenți



vârstă:

55,7% 36-50 ani
30% 18-35 ani
14,3% altele

ocupație:

80% salariat
7,1% antreprenor
5,8% șomer/concediu de lungă durată
7,1% altele

principalul mijloc de deplasare (în ordinea importanței)



autoturism personal
mers pe jos
transport public
bicicleta și taxi

Relația cu zona de studiu



72,9% locuiesc în zonă

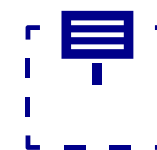
din care:

42% peste 7 ani
25% 5-7 ani
15% 3-5 ani
18% altele



24,3%

frecventează localurile din zona



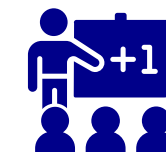
17,1% dețin imobile în zonă



12,9% muncesc în zonă



17,1% își fac cumpărăturile în zona



12,9% își duc copiii la creșă/grădiniță/școală în zonă

Gradul de satisfacție față de cartierul Balada



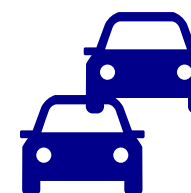
+

27,1% destul de mulțumit
2,9% foarte mulțumit

-

45,7% destul de nemulțumit
24,3% foarte nemulțumit

Percepția asupra traficului rutier din cartierul Balada

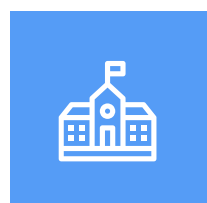


45,7%
45,7%
2,9%
5,7%

zonă destul de aglomerată
zonă foarte aglomerată
zonă destul liberă
zonă puțin aglomerată

Chestionar cetățeni

Cele mai importante calități ale zonei Balada



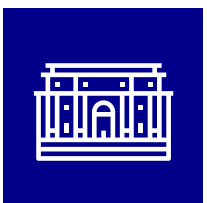
aproape de dotări de educație (școli, grădinițe)



poziție favorabilă în oraș



zonă bună, liniștită

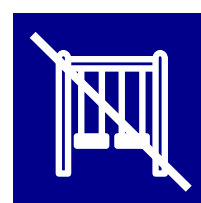


proximitatea de Casa de Cultura



aproape de dotări comerciale și servicii (piața, zone comerciale etc.)

Principalele probleme ale zonei Balada



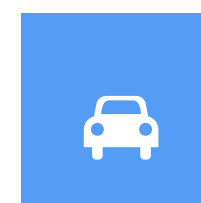
lipsă locuri de joacă



lipsă spații verzi



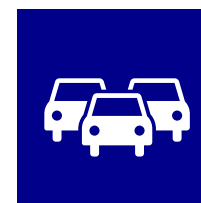
lipsă circulații pietonale (trotuare)



prezența mașinilor abandonate



lipsă locuri de parcare



trafic, aglomerație



lipsa curățeniei, locuri insalubre

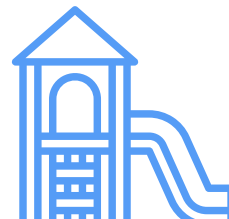
Dotări/activități necesare în zona Balada



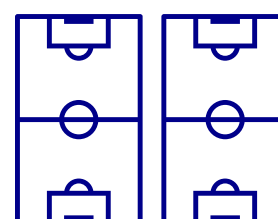
amenajare trotuare și locuri de parcare



parcuri zone verzi



locuri de joacă



terenuri de sport

Chestionar cetățeni

Cele mai puțin dezvoltate sectoare ale zonei Balada

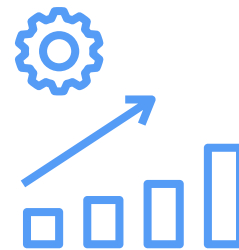


- spațiile verzi
- oferta de spații publice pentru recreere
- servicii de agrement și petrecere a timpului liber
- locurile de joacă
- calitatea drumurilor și a trotuarelor
- curățenia în spațiul public și calitatea aerului
- construcțiile, starea și aspectul clădirilor
- dotări de educație
- dotările comerciale
- transportul public

foarte slab dezvoltate

foarte bine dezvoltate

Priorități de dezvoltare pentru zona Balada



- amenajarea de noi spații verzi
- amenajarea de locuri de joacă
- amenajarea de spații publice de calitate
- reabilitarea fondului construit
- amenajarea trotuarelor și a locurilor de parcare
- piste dedicate bicicletelor
- noi dotări și servicii
- noi spații locative

foarte importante

mai puțin importante

Sinteza analizei situației
existente și potențialul de
intervenție

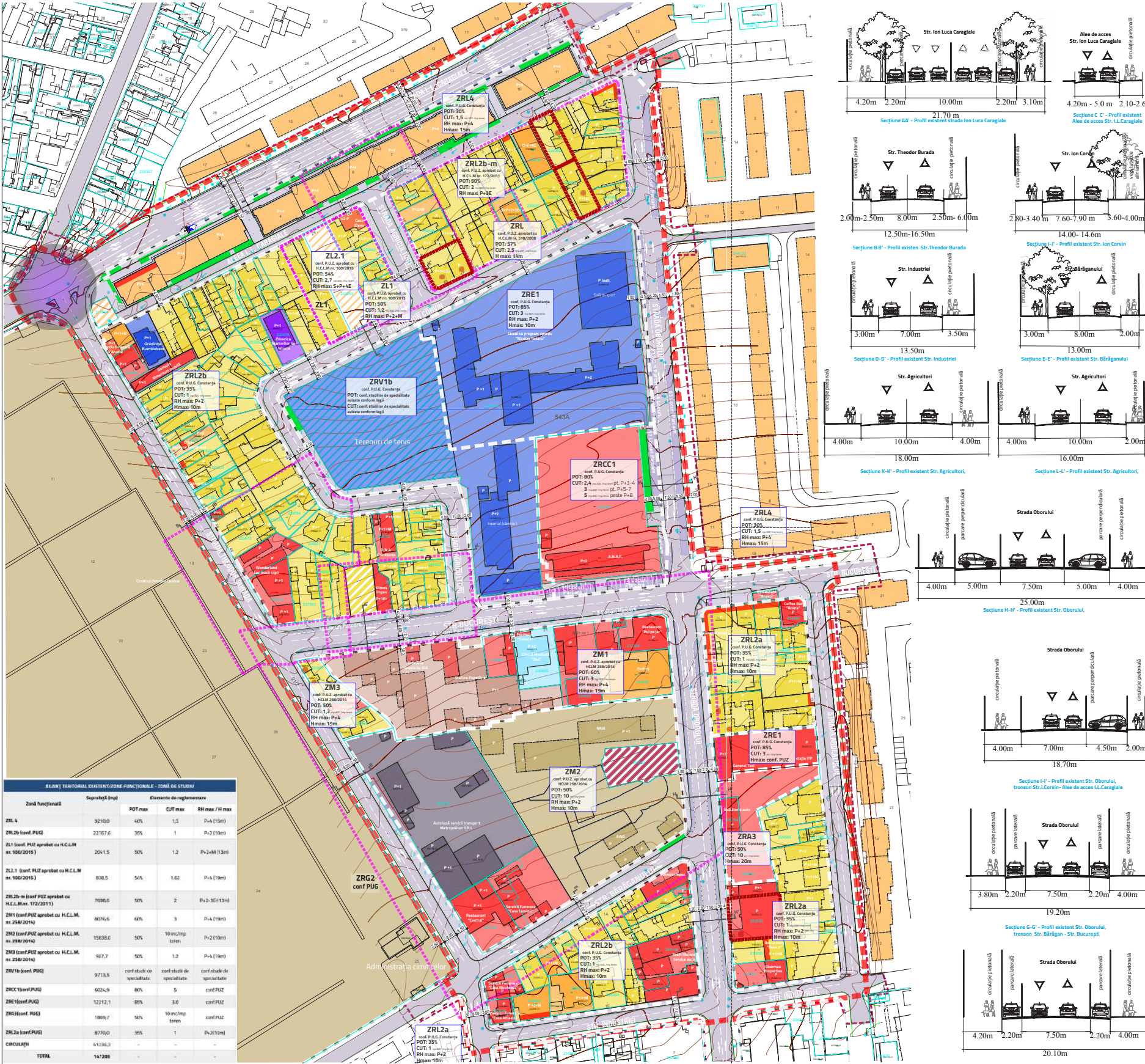
B

Sinteza analizei situației existente și potențialul de intervenție

Zona studiată prin PUZ cuprinde în mare parte un fond construit dezvoltat înainte de anii 2000, construcții preponderent în stare satisfăcătoare și stare bună, cu câteva excepții dispersate în stare degradată, ce ar necesita reparații capitale.

Terenurile edificate care nu sunt corelate cu reglementările din documentațiile de urbanism în vigoare reprezintă un procent de 34,4% din totalul terenurilor construibile și 25,8% din totalul zonei de studiu.

Există la nivelul zonei de studiu areale încă nedefinite sub aspect funcțional, tendințele manifestate fiind parțial de menținere a unor depozități, mici activități de producție, mic comerț și parțial de conversie în locuințe colective, comerț de proximitate sau en-gros, birouri.



**Diagnoza. Viziune de
dezvoltare**



Diagnoza. Viziune de dezvoltare

Diagnoza

Zona studiată prin P.U.Z. este reprezentată de un cartier de locuințe individuale, un front de locuințe colective construite în perioada socialistă, la care se adaugă o serie diversă de activități economice. Acest areal se află în intravilanul Municipiului Constanța, în zona central-sudică a orașului, la aproximativ 1,5 km distanță față de centrul orașului, în apropiere de "Casa de Cultură", în cartierul Obor (denumirea acestuia provine din faptul că aici se ținea oborul de vite în perioada interbelică).

La nivelul zonei de studiu întâlnim atât funcțiuni complementare locuirii, ce prezintă importanță strict la nivelul cartierului, dar și la nivelul orașului: A.N.A.F. Constanța, D.N.A. Constanța, servicii de transport local, diversele hale/ depozite, tâmplărie, servicii de reparații aparatură, service și spălătorie auto, textile ș.a.

Fondul funciar din zona de studiu beneficiază de un potențial de dezvoltare imobiliară datorită rezervelor existente care permit reconversie/ edificare.

Permisivitatea ridicată a documentațiilor ce au reglementat părți din zonă în trecut, inclusiv nerespectarea regulamentelor generate de acestea, a dat naștere alăturărilor dintre construcții cu gabarite diferite, care par ieșite din scară, cele mai mai discrepante pornind de la alăturările dintre locuințe individuale (P/P+M) și cele colective (D+P+3/P+6, etc)

Se remarcă o serie de construcții în stare avansată de degradare, spații neutilizate deloc sau foarte slab utilizate. Tendința de deteriorare a fondului construit, întâlnită atât la nivelul locuințelor colective și individuale, cât și la nivelul zonelor industriale, de producție și servicii ce funcționează/funcționau în zona de studiu.

Scenariul IF-NOT

În absența unor măsuri care să crească calitatea locuirii, atât din punct de vedere al confortului intern locuințelor (anvelopări, reabilitări), cât și extern (amenajări de spații publice), zona va avea tendința să se degradeze accentuat din punct de vedere al condițiilor de locuire, dar și ca ambianță urbană.

La nivelul sitului, absența unui regulament de estetică urbană, ce tratează atât modul de raportare la vecinătăți, cât și caracteristici ale imobilelor în sine (finisaje, cromatică, tâmplărie etc.) poate conduce la accentuarea imaginii haotice, de mahala, ce caracterizează în acest moment arealul studiat. În lipsa instaurării unor noi reglementări de natură estetică, zona va continua să găzduiască spații comerciale cu o signaletică în culori țipătoare, ce susțin imagine dezolantă menționată mai sus. Această imagine este susținută și de existența parcellarului rezidențial vechi, constituit în mare parte de locuințe de tip vagon, covor, cu anexele aferente și un regim de înălțime P/P+1.

Modul de ocupare deficitar al terenului de către construcțiile atât existente, cât și de către cele ce urmează a fi edificate (cvasi-izolat, cvasi-cuplat, cvasi-înșiruit) în care nu sunt respectate distanțele minime dintre clădiri alăturate, va continua să confere o lipsă de unitate sitului, generând probleme atât din punct de vedere estetic, cât și din punct de vedere al iluminatului.

În lipsa unor intervenții în ceea ce privește creșterea și diversificarea suprafețelor de spații verzi existente la nivelul zonei de studiu, aceasta își va păstra un grad ridicat de mineralizare, generând o serie de probleme, cum ar fi: temperaturi ridicate la nivelul spațiilor pietonale în anotimpul călduros, lipsa spațiilor umbrite etc, poluarea excesivă datorată automobilelor etc.

În lipsa intervențiilor în ceea ce privește îmbunătățirea infrastructurii de transport, zona va continua să dispună de un trafic îngreunat pe axa dispusă pe direcția sud-nord: Str. Theodor Burada și Str. Oborului. Totodată, dezvoltările viitoare din zona de studiu și din vecinătatea acesteia pot contribui la îngreunarea traficului de-a lungul restul arterelor prezente la nivelul sitului.

Inexistența trotuarelor pe anumite porțiuni sau ocuparea acestora cu autoturisme staționate constituie unii din principalii factori ce afectează circulația pietonală de la nivelul sitului. Prin creșterea numărului de autoturisme, tendință observată atât la nivel local, cât și național, absența tratării acestor disfuncționalități, a relocării parcajelor parazitare și a stabilirii unor zone dedicate pietonilor pot constitui bariere în dezvoltarea coerentă a zonei.

Elaborare PUZ preliminar

D

Subzone funcționale propuse

Subzone funcționale propuse

ZRCM1-m - subzonă activități mixte locuire, comerț și servicii cu regim mic de înălțime

POT = 50%
CUT = 1,8 mp ADC /mp teren
RH max = D+P+2+3Er
H max = 13m/16 m (etaj retras) la cornișă
Nr. max. niveluri supratereane: 5

ZRCM2-m - subzonă activități mixte, locuire colectivă, comerț și servicii

POT maxim = 40%
CUT maxim = 1,6 mp ADC /mp teren
Rh max = D+P+3E
H max = 16 m la cornișă
Nr. max. niveluri supratereane: 5

ZRCM3 - subzonă activități mixte, producție și servicii

POT maxim = 45%
CUT maxim = 2,25 mp ADC /mp teren;
Rh max = D+P+4E
H max = 19 m la cornișă
Nr. max. niveluri supratereane: 6

ZRCC1-m - subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

POT = 50%
CUT = 2,5 mp ADC /mp teren
RH max = D+P+4
H max = 22 m la cornișă
Nr. max. niveluri supratereane: 6

ZRE1-m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente

POT = 40%
CUT = 1,2 mp ADC /mp teren
RH max = D+P+2
H max = 14 m la cornișă
Nr. max. niveluri supratereane: 4

ZREV - subzona echipamentelor publice și spațiilor verzi cu acces nelimitat

POT = 20%
CUT = 0,6 mp ADC /mp teren

RH max = D+P+2
H max = 14 m
Nr. max. niveluri supratereane: 4

ZRL2a-m - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+2etaje, situate în afara perimetrelor de protecție

POT = 35%
CUT = 1,1 mp ADC /mp teren
RH max = D+P+2
H max = 12 m la cornișă
Nr. max. niveluri supratereane: 4

ZRL2b-m - zona locuințelor individuale cu maxim D+P+2etaje, situate în interiorul perimetrelor de protecție

POT = 35%
CUT = 1,1 mp ADC /mp teren
RH max = D+P+2
H max = 12 m la cornișă
Nr. max. niveluri supratereane: 4

ZRL4 - locuințe colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale - conform P.U.G. Municipiul Constanța

Zonă constituită, nu se aduc modificări față de reglementările P.U.G., cu excepția intervențiilor de tipul refațadizării/ intervenții punctuale de regenerare și reabilitare a fondului construit.

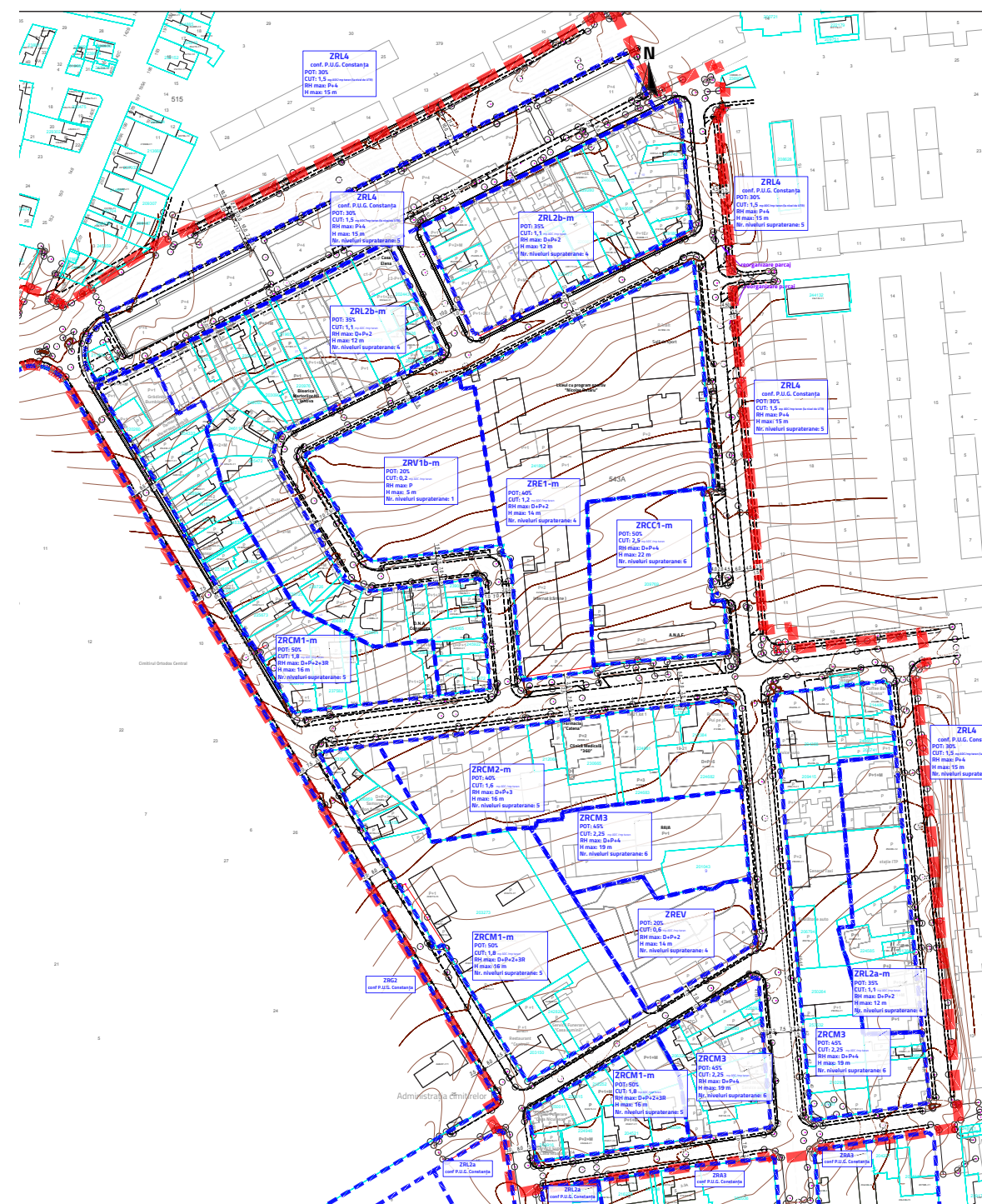
POT max = 30%
CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren;
RH max = P+4
H max = 15 m la cornișă

Nr. max. niveluri supratereane: 5

ZRV1b-m - subzona amenajărilor sportive din zonele rezidențiale

POT = 20%
CUT = 0,2 mp ADC /mp teren
RH max = P
H max = 5 m

Nr. max. niveluri supratereane: 1



ZRCM - zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe

ZRCM1-m - subzonă activități mixte: locuire, comerț și servicii cu regim mic de înălțime



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=50%
CUT max=1,8 mp ADC /mp teren



înălțimea maximă admisă
Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **16 metri la cornișă**, echivalentul unui regim maxim de înălțime D+P+2+3Er (măsurată de la CTA) dispuse ca 5 niveluri supratereane.



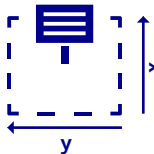
funcțiuni admise
Instituții, servicii și echipamente publice, Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri; Servicii cu acces public; Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare, birouri de consultanță etc); Funcțiuni comerciale și de alimentație publică; Funcțiuni turistice;



funcțiuni admise cu condiționări
Locuire colectivă, dispusă exclusiv de la nivelul etajului 1 (parterul fiind destinat exclusiv activităților ce implică publicul)

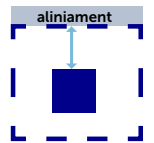


funcțiuni interzise
Locuire individuală; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare en-gros; funcțiuni mari generatoare de trafic; funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, pensiuni etc., spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.
Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu **condiționări**;

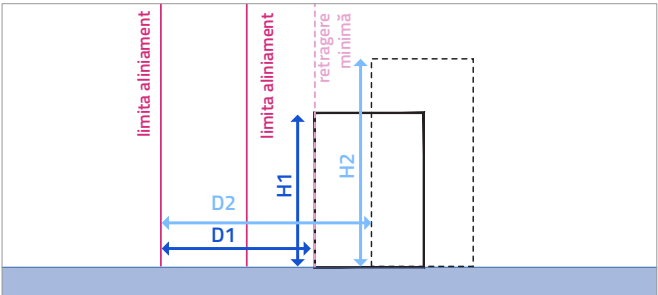


caracteristici ale parcelor
Parcellele sunt construibile cu condiția ca acestea să respecte următoarele condiții cumulativ:

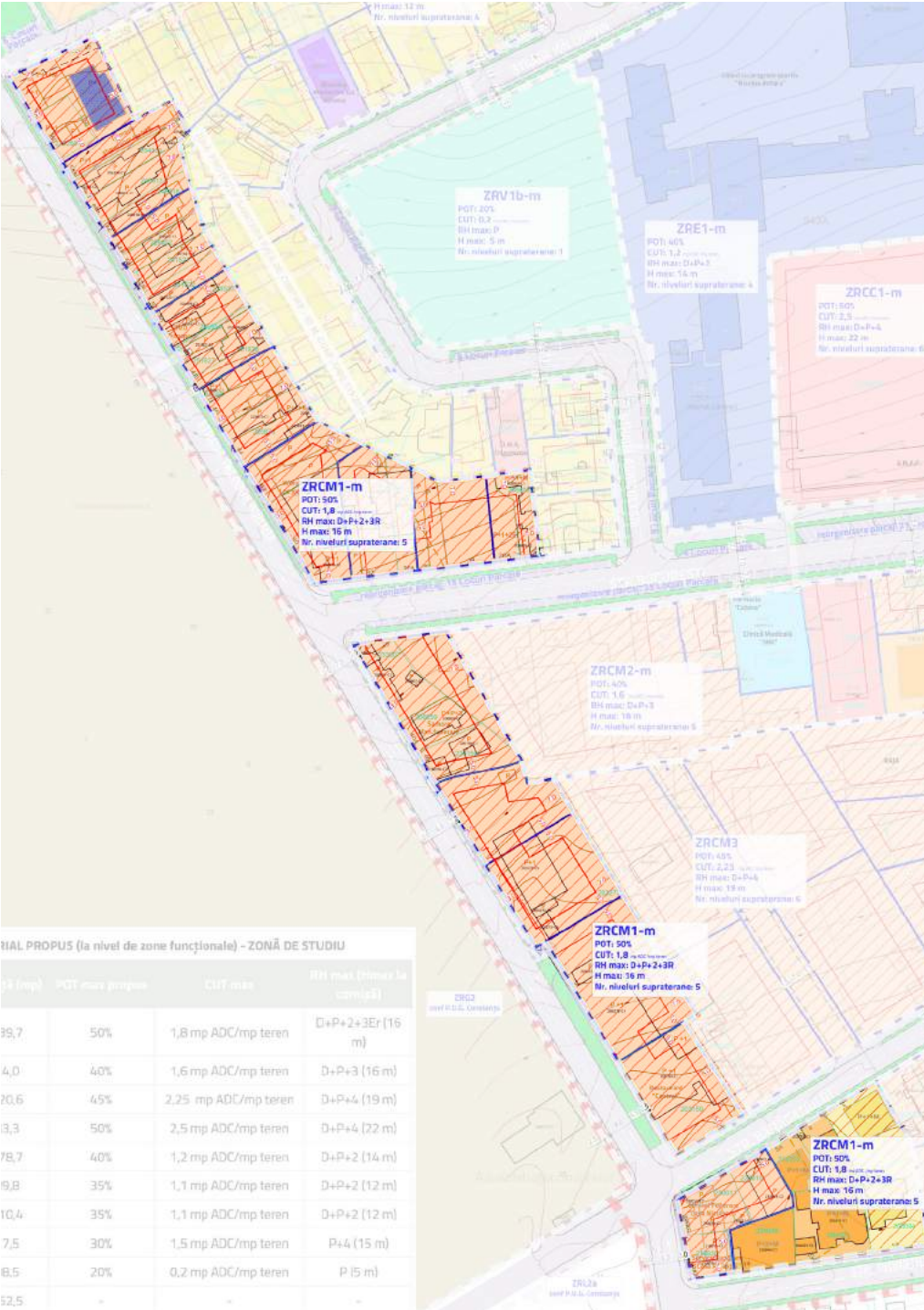
dimensiunea minimă a parcelei		regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei	nr. Niveluri supratereane
suprafața (mp)	front (m)		
200 - 300 mp	12	D+P+1	3
300 - 700 mp	14	D+P+2	4
Peste 700 mp	15	D+P+2+3Er	5



amplasarea față de aliniament
Clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 3 metri

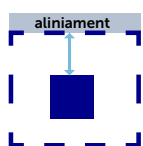


Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 3 metri în cazul străzii Theodor Burada.



ZRCM - zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe

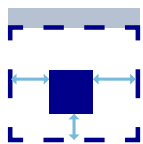
ZRCM1-m - subzonă activități mixte: locuire, comerț și servicii cu regim mic de înălțime



amplasarea față de aliniament

Este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;

Nu se vor realiza fronturi continue izolate, cuplate sau înșiruite mai lungi de 60 metri măsurați la nivelul parterului la niciunul dintre aliniamente. În cazul în care dimensiunea loturilor admite fronturi mai lungi de 60 metri, acestea se vor întrerupe la nivelul parterului de ganguri/coridoare de acces către interiorul lotului. Dimensiunea întreruperii va fi de minim 5 metri lățime, pe toată înălțimea nivelului parter.



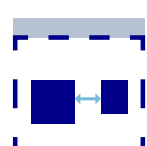
amplasarea față de limitele laterale și posterioare

În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5metri**.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o clădire de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5metri**.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **7metri**.

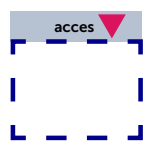
În cazul învecinării cu parcele aflate în unitățile teritoriale ZRL2a-m și ZRL2b-m se va avea în vedere ca distanța dintre clădiri să nu fie mai mică de înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren și să se asigure condițiile de însoțire prevăzute de OMS 119/2014. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.



amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Sunt permise construcțiile alipite.

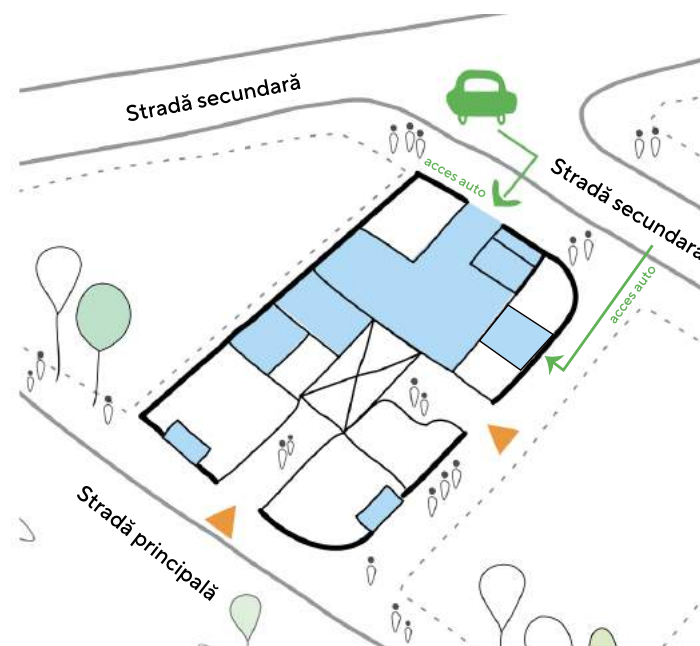
Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu cel puțin un sfert din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m. Distanța se poate reduce la 3m numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.



circulații și accesi

Parcela este construibilă numai în condițiile în care este asigurat un **acces carosabil de minim 4 metri lățime** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru parcelele cu deschidere la 2 artere de circulație, în cazul în care nu există alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.



staționarea autovehiculelor

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu **respectarea legislației locale** privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.



spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim **30% din totalul lotului**, dispuse la nivelul solului, pe teren natural.



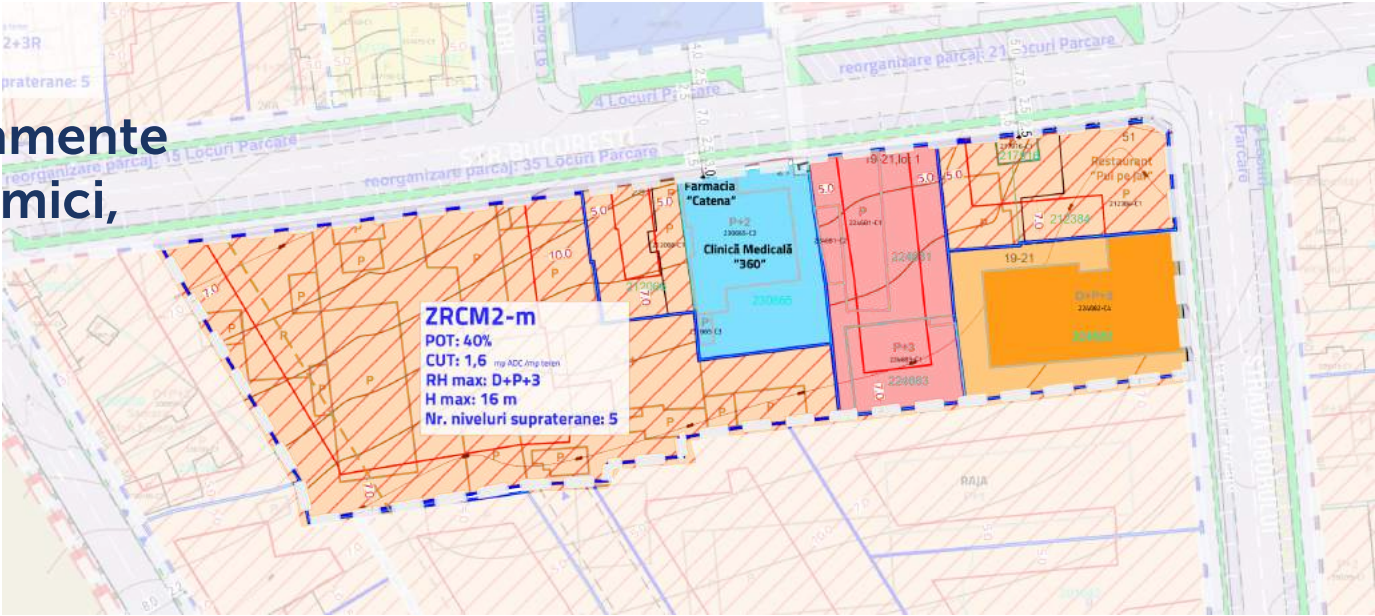
împrejmuiri

Sunt interzise împrejmuirile pentru loturile ce dispun de funcțiuni deschise publicului la nivelul parterului. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.

Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari. În cazul în care se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare, acestea vor fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri.

ZRCM - zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe

ZRCM2-m - subzonă activități mixte: locuire, comerț și servicii



indicatori urbanistici: POT, CUT

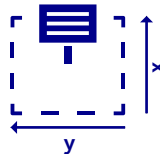
POT max=40%
CUT max=1,6 mp ADC /mp teren



înălțimea maximă admisă
Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **16 metri la cornișă**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **D+P+3** (măsurați de la CTA) dispuse ca **5 niveluri supaterane**.



funcțiuni admise
Instituții, servicii și echipamente publice, Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri; Servicii cu acces public; Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare, birouri de consultanță etc); Funcțiuni comerciale și de alimentație publică; Funcțiuni turistice;



caracteristici ale parcelelor
Parcelele sunt construibile cu condiția ca acestea să respecte următoarele condiții cumulativ:

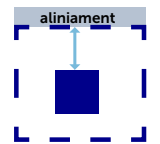
dimensiunea minimă a parcelei		regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei	Nr. Niveluri supaterane
suprafața (mp)	front (m)		
200 - 300 mp	12	D+P+1	3
300 - 500 mp	14	D+P+2	4
500 - 700 mp	16	D+P+2+3Er	5
Peste 600 mp	16	D+P+3	5



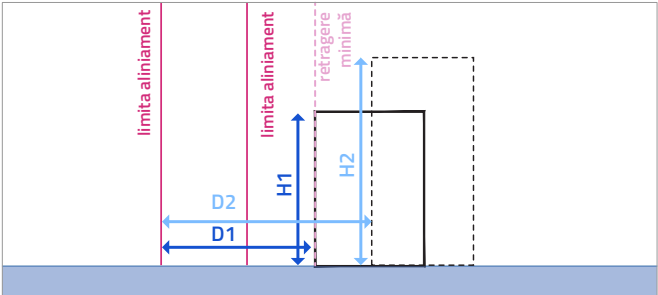
funcțiuni admise cu condiționări
Locuire colectivă, dispusă exclusiv de la nivelul etajului 1 (parterul fiind destinat exclusiv activităților ce implică publicul)



funcțiuni interzise
Locuire individuală; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare en-gros; funcțiuni mari generatoare de trafic; funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, pensiuni etc., spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.
Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu **condiționări**;

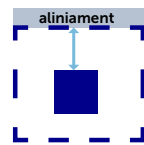


amplasarea față de aliniament
Clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 3 metri



ZRCM - zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe

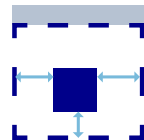
ZRCM2-m - subzonă activități mixte: locuire, comerț și servicii



amplasarea față de aliniament

Este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;

Nu se vor realiza fronturi continue izolate, cuplate sau înșiruite mai lungi de 60 metri măsurați la nivelul parterului la niciunul dintre aliniamente. În cazul în care dimensiunea loturilor admite fronturi mai lungi de 60 metri, acestea se vor întrerupe la nivelul parterului de ganguri/coridoare de acces către interiorul lotului. Dimensiunea întreruperii va fi de minim 5 metri lățime, pe toată înălțimea nivelului parter.

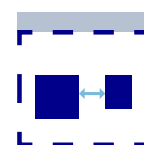


amplasarea față de limitele laterale și posterioare

În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5metri**.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o clădire de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5metri**.

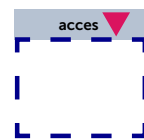
Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **7metri**.



amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Sunt permise construcțiile alipite.

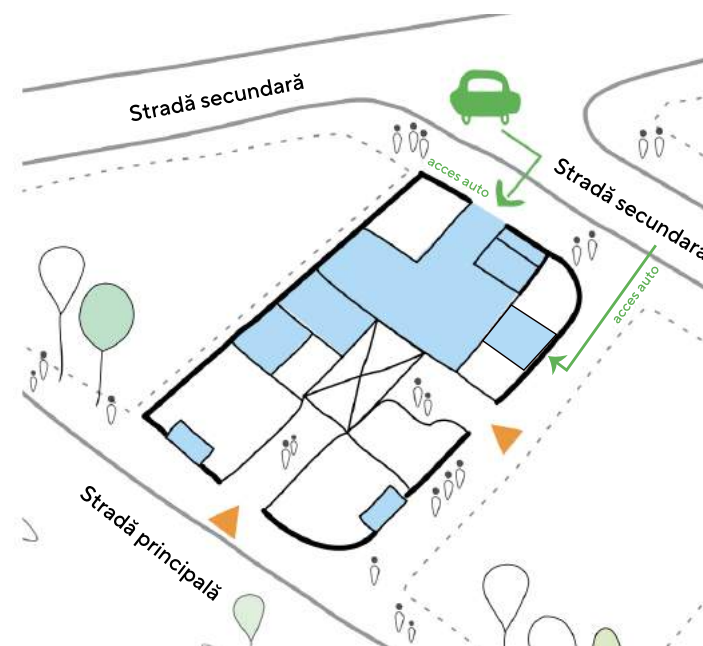
Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu cel puțin un sfert din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m. Distanța se poate reduce la 3m numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.



circulații și accesuri

Parcela este construibilă numai în condițiile în care este asigurat un **acces carosabil de minim 4 metri lățime** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru parcelele cu deschidere la 2 artere de circulație, în cazul în care nu există alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.



staționarea autovehiculelor

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu **respectarea legislației locale** privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.



spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim **30% din totalul lotului**, dispuse la nivelul solului, pe teren natural.



împrejmuiri

Sunt interzise împrejmuirile pentru loturile ce dispun de funcțiuni deschise publicului la nivelul parterului. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.

Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari. În cazul în care se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare, acestea vor fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri.

ZRCM - zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe

ZRCM3-m - subzonă activități mixte: producție și servicii



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=45%
CUT max=2,25 mp ADC /mp teren

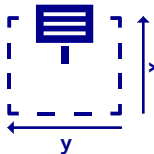


înălțimea maximă admisă
Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **19 metri la cornișă**, echivalentul unui regim maxim de înălțime D+P+2+4 (măsurată de la CTA) dispuse ca 6 niveluri supratereane.



funcțiuni admise

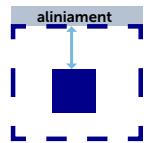
Instituții, servicii și echipamente publice, Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri; Servicii cu acces public; Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare, birouri de consultanță etc); Funcțiuni comerciale și de alimentație publică; Funcțiuni turistice; Activități manufacturiere nepoluante



caracteristici ale parcelelor

Parcelele sunt construibile cu condiția ca acestea să respecte următoarele condiții cumulativ:

dimensiunea minimă a parcelei		regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei	Nr. Niveluri supratereane
suprafața (mp)	front (m)		
200 - 300 mp	12	D+P+1	3
300 - 500 mp	14	D+P+2	4
500 - 600 mp	16	D+P+2+3Er	5
600 - 800 mp	16	D+P+3	5
Peste 800 mp	18	D+P+3+4Er	6



amplasarea față de aliniament

Clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 5 metri

Construcțiile ce prezintă un front comercial (sau alte funcțiuni deschise publicului) vor fi amplasate la nivelul aliniamentului aferent străzii Oberului, cu condiția ca înălțimea maximă a construcțiilor nou propuse (măsurată la cornișă) să fie mai mică sau egală cu distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al fațadei clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Se admite o retragere minimă de 5m față de aliniamentele aferente străzilor Industriei și Ardealului.

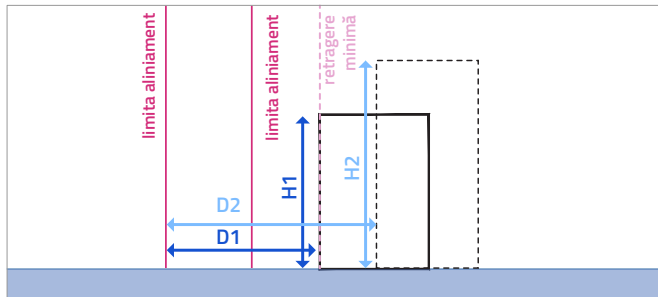
funcțiuni admise cu condiționări

Locuire colectivă sau semi-colectivă, dispusă exclusiv de la nivelul etajului 1 (parterul fiind destinat exclusiv activităților ce implică publicul)



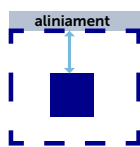
funcțiuni interzise

Locuire individuală; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare en-gros; funcțiuni mari generatoare de trafic; funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, pensiuni etc., spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc. Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu **condiționări**;



ZRCM - zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe

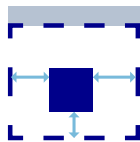
ZRCM3-m - subzonă activități mixte: producție și servicii



amplasarea față de aliniament

Este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;

Nu se vor realiza fronturi continue izolate, cuplate sau înșiruite mai lungi de 60 metri măsurați la nivelul parterului la niciunul dintre aliniamente. În cazul în care dimensiunea loturilor admite fronturi mai lungi de 60 metri, acestea se vor întrerupe la nivelul parterului de ganguri/coridoare de acces către interiorul lotului. Dimensiunea întreruperii va fi de minim 5 metri lățime, pe toată înălțimea nivelului parter.

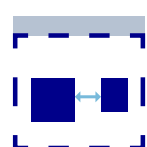


amplasarea față de limitele laterale și posterioare

În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **7metri**.

Clădirile se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **7metri**.

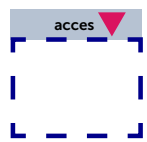
Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **10metri**.



amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Sunt permise construcțiile alipite.

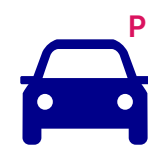
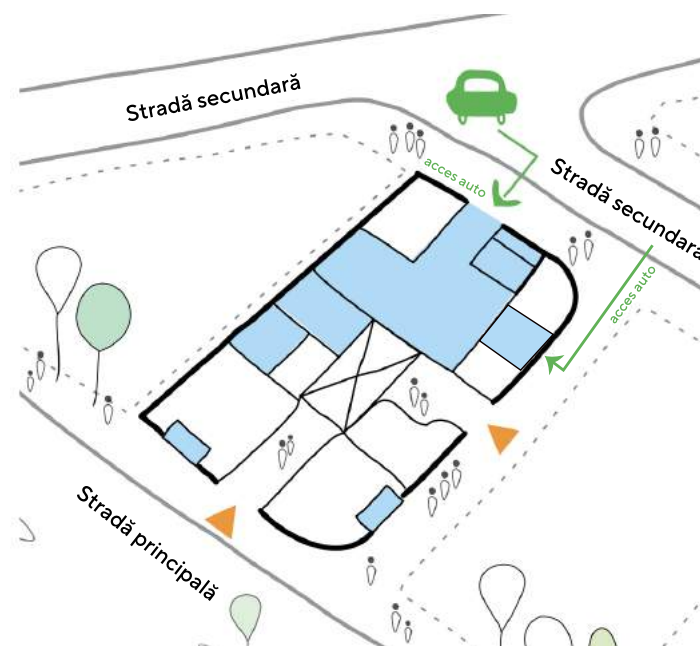
Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu cel puțin un sfert din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m. Distanța se poate reduce la 3m numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.



circulații și accesuri

Parcela este construibilă numai în condițiile în care este asigurat un **acces carosabil de minim 4 metri lățime** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru parcelele cu deschidere la 2 artere de circulație, în cazul în care nu există alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.



staționarea autovehiculelor

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu **respectarea legislației locale** privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.



spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim **30% din totalul lotului**, dispuse la nivelul solului, pe teren natural.



împrejmuiri

Sunt interzise împrejmuirile pentru loturile ce dispun de funcțiuni deschise publicului la nivelul parterului. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.

Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari. În cazul în care se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare, acestea vor fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri.

ZRL2 - subzona locuințelor individuale D+P+1 - D+P+2

ZRL2a-m - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+2 etaje, situate în afara perimetrelor de protecție



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=35%
CUT max=1,1 mp ADC /mp teren pentru D+P+2
0,9 mp ADC /mp teren pentru D+P - D+P+1



înălțimea maximă admisă
Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **12 metri la cornișă**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **D+P+2** (măsurați de la CTA) dispuse ca **4 niveluri supratereane**.



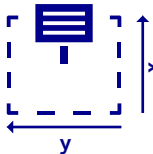
funcțiuni admise
Locuire individuale cu maxim D+P+2 niveluri, parcaje la sol subterane sau supratereane, alei de acces carosabile și pietonale, amenajări peisagistice exterioare, spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere.



funcțiuni admise cu condiționări
Spații comerciale mici (comerț en-detail), spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:
(a) Să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului;
(b) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Constanța;
(c) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.



funcțiuni interzise
Locuire colectivă; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare en-gros; funcțiuni mari generatoare de trafic; funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, pensiuni etc., spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.
Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;



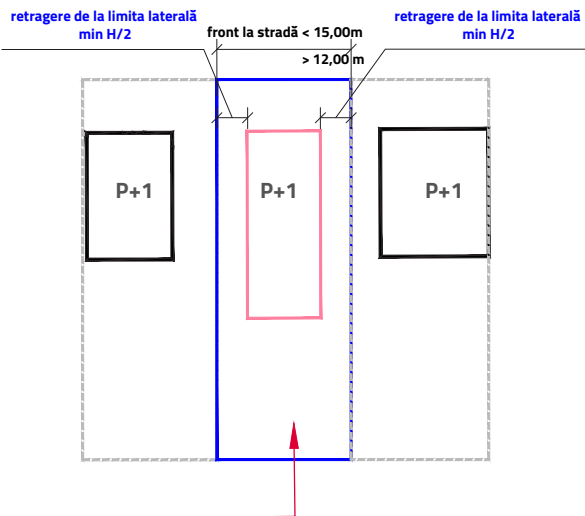
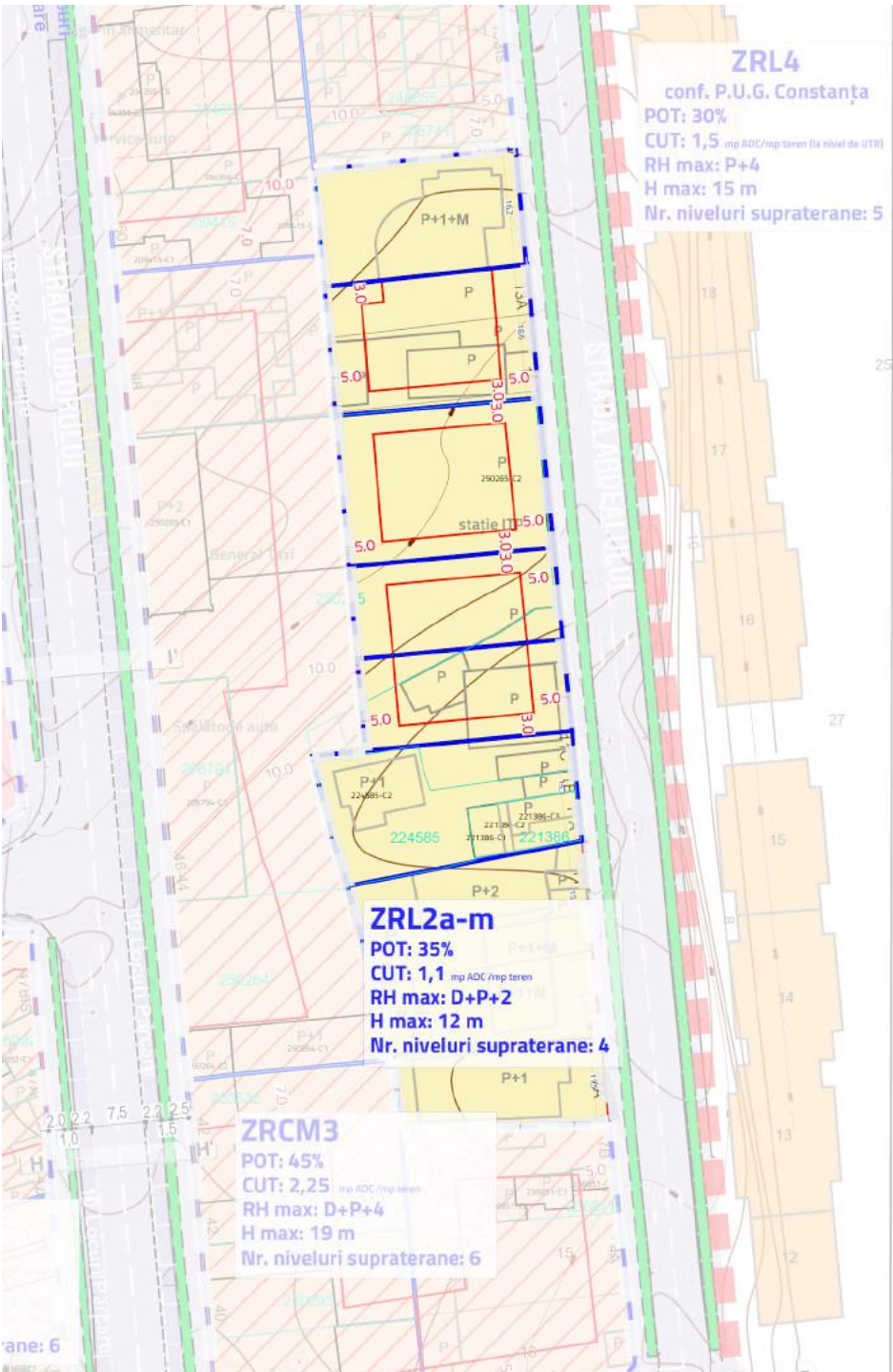
caracteristici ale parcelelor
Parcelele sunt construibile cu condiția ca acestea să respecte următoarele condiții cumulative:

regimul de construire	dimensiunea minimă a parcelei	
	suprafața (mp)	front/deschidere la stradă (m)
Înșiruit	160	8
Cuplat	280	12
Izolat	300	14

dimensiunea / deschiderea minimă a parcelei		regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei
suprafața (mp)	front (m)	
160-200 mp	8	D+P+1
200-300 mp	12	D+P+1
300-500 mp	14	D+P+2



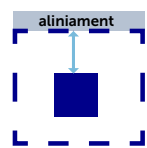
În cazul în care ambele terenuri din vecinătatea imobilului (vecinii direcți) sunt edificate având un regim de construire izolat, se admite construirea în regim izolat în cazul în care frontul la stradă minim este mai mic de 15m, dar mai mare de 12m. Reglementările cu privire la adâncimea parcelei și la suprafața minimă a parcelei se păstrează.



se admite un regim de construire izolat, cu condiția respectării normelor prevăzute în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare

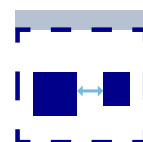
ZRL2 - subzona locuințelor individuale D+P+1 - D+P+2

ZRL2a-m - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+2 etaje, situate în afara perimetrelor de protecție



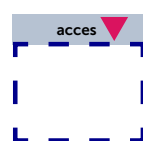
amplasarea față de aliniament

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5 metri în cazul străzii Ardealului, cu excepția cazurilor în care noua construcție se va alipi la calcanul unei clădiri amplasate pe aliniament, astfel fiind permis alinierea noi construcții la aliniament.



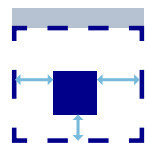
amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu **1/2 din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4 m.**



circulații și accesuri

Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 4 metri lățime.



amplasarea față de limitele laterale și posterioare

clădirile se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 metri

În cazul existenței unui calcan vecin (perete orb) amplasat pe limita de proprietate, clădirile se vor alipi la acesta. Construcțiile se vor retrage de la limita de proprietate opusă cu **$l \geq H/2$, dar nu mai puțin de 3m**

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri.

În cazul parcelelor cu adâncimi sub 15 metri, se acceptă amplasarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acesteia (nu se iau în calcul anexele gospodărești sau garajele).



staționarea autovehiculelor

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu **respectarea legislației locale** privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice



spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim **35% din totalul lotului**, dispuse la nivelul solului, pe teren natural. Această suprafață poate fi completată de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.



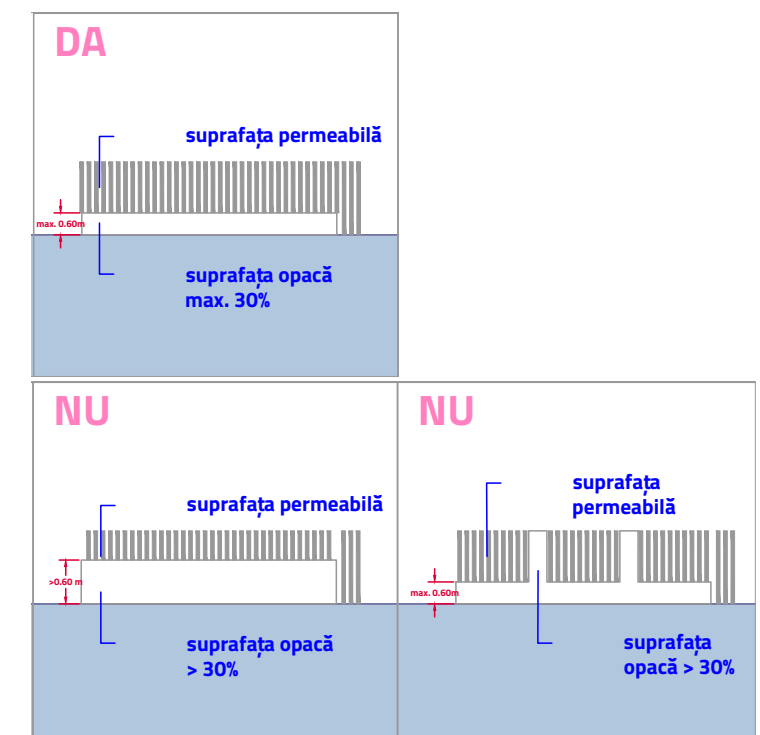
împrejmuiri

locuințe individuale: împrejmuirile la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime maximă de 2,00m și minim 1,80m

Se admit împrejmuiri permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.)

Împrejmuirile semi-permeabile vor dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.

Cromatică și finisajele împrejmuirilor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului ilustrat.



ZRL2 - subzona locuințelor individuale D+P+1 - D+P+2

ZRL2b-m - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+2 etaje, situate în interiorul perimetrelor de protecție



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=35%

CUT max=1,1 mp ADC /mp teren pentru D+P+2

0,9 mp ADC /mp teren pentru D+P - D+P+1



înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **12 metri la cornișă**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **D+P+2** (măsurată de la CTA) dispuse ca **4 niveluri supratereane**.



funcțiuni admise

Locuire individuale cu maxim D+P+2 niveluri, parcaje la sol subterane sau supratereane, alei de acces carosabile și pietonale, amenajări peisagistice exterioare, spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere.



funcțiuni admise cu condiționări

Spații comerciale mici (comerț en-detail), spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:

- Să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului;
- Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Constanța;
- Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.

Se admit spații verzi publice de tip "pocket park" pe terenul NC 246009 de la adresa alea I.L. Caragiale, nr. 21B;

Se admite menținerea funcțiunii actuale pentru imobilul NC 203053 din str. Ion Corvin, nr. 7 - sedii ale unor instituții publice (DNA) dacă se pot asigura condițiile de construibilitate aferente zonei;

Se admite menținerea funcțiunii actuale (culte) pentru imobilul NC 220976 din str. Ion Corvin, nr. 33 - dacă se pot asigura condițiile de construibilitate aferente zonei;

Se permite păstrarea funcțiunii de locuire colectivă și semicolectivă doar în cazul celor deja edificate (NC 254608, NC229280, NC220177). În cazul unor noi construcții pe aceste terenuri se vor respecta funcțiunile admise: locuire individuală și funcțiuni complementare.



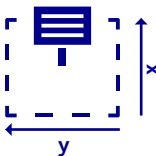
ZRL2 - subzona locuințelor individuale D+P+1 - D+P+2

ZRL2b-m - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+2 etaje, situate în interiorul perimetrelor de protecție



funcțiuni interzise

Locuire colectivă; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare en-gros; funcțiuni mari generatoare de trafic; funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, pensiuni etc., spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc. Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;



caracteristici ale parcelelor

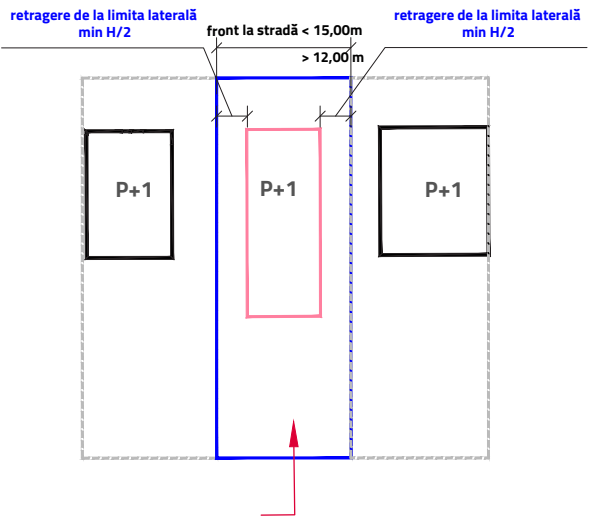
Parcelele sunt construibile cu condiția ca acestea să respecte următoarele condiții cumulativ:

regimul de construire	dimensiunea minimă a parcelei	
	suprafața (mp)	front/deschidere la stradă (m)
Înșiruit	160	8
Cuplat	280	12
Izolat	300	14

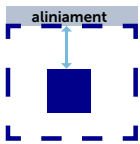
dimensiunea / deschiderea minimă a parcelei		regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei
suprafața (mp)	front (m)	
160-200 mp	8	D+P+1
200-300 mp	12	D+P+1
300-500 mp	14	D+P+2



În cazul în care ambele terenuri din vecinătatea imobilului (vecinii direcți) sunt edificate având un regim de construire izolat, se admite construirea în regim izolat în cazul în care frontul la stradă minim este mai mic de 15m, dar mai mare de 12m. Reglementările cu privire la adâncimea parcelei și la suprafața minimă a parcelei se păstrează.

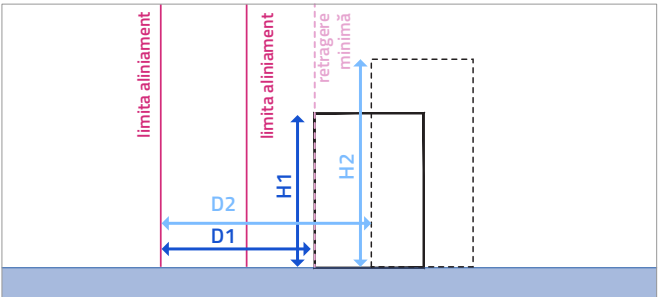


se admite un regim de construire izolat, cu condiția respectării normelor prevăzute în

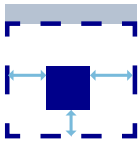


amplasarea față de aliniament

Clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective (aceeași retragere față de aliniament pentru cel puțin 2/3 din parcelele situate de-a lungul unei străzi), cu excepția celor a căror înălțime la cornișă depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 5 metri.



Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5 metri în cazul străzilor Ion Corvin și Alea I.L. Caragiale, cu excepția cazurilor în care noua construcție se va alipi la calcanul unei clădiri amplasate pe aliniament, astfel fiind permis alinierea noi construcții la aliniament.



amplasarea față de limitele laterale și posterioare

clădirile se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 metri

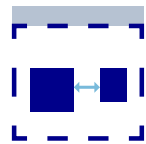
În cazul existenței unui calcan vecin (perete orb) amplasat pe limita de proprietate, clădirile se vor alipi la acesta. Construcțiile se vor retrage de la limita de proprietate opusă cu $l \geq H/2$, dar nu mai puțin de 3m

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri.

În cazul parcelelor cu adâncimi sub 15 metri, se acceptă amplasarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acesteia (nu se iau în calcul anexele gospodărești sau garajele).

ZRL2 - subzona locuințelor individuale D+P+1 - D+P+2

ZRL2b-m - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+2 etaje, situate în interiorul perimetrelor de protecție



amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu **1/2 din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4 m.**



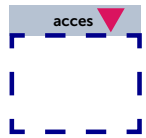
împrejmuiri

locuințe individuale: împrejmuirile la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime maximă de 2,00m și minim 1,80m

Se admit împrejmuiri permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.)

Împrejmuirile semi-permeabile vor dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.

Cromatică și finisajele împrejmuirilor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului ilustrat.



circulații și accesuri

Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 4 metri lățime.



staționarea autovehiculelor

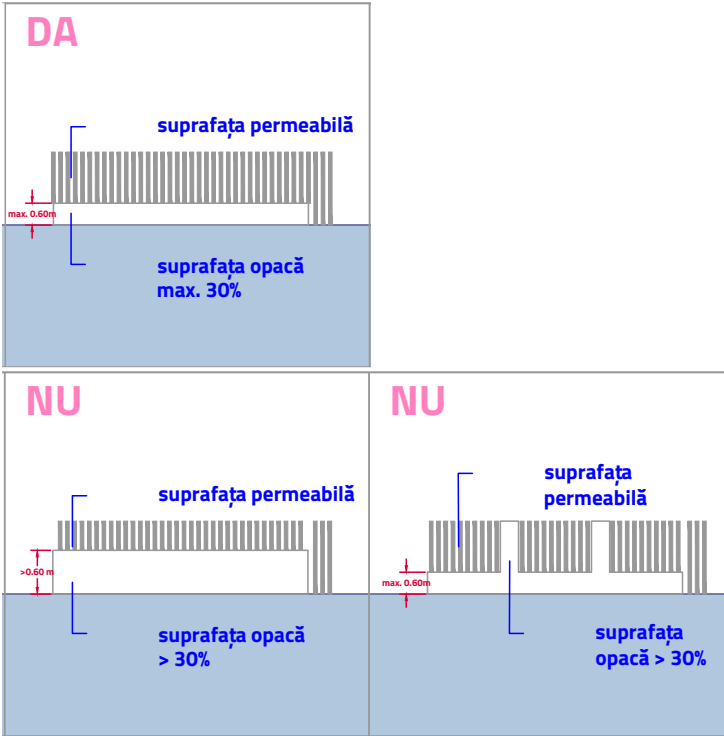
Asigurarea locurilor de parcare se va face cu **respectarea legislației locale** privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice



spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim **35% din totalul lotului**, dispuse la nivelul solului, pe teren natural. Această suprafață poate fi completată de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.



ZRL4- subzona locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale - conform P.U.G. Municipiul Constanța



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=30%
CUT max=1,5



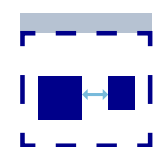
înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **15 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **P+4** (măsurată de la CTA) dispuse ca **5 niveluri supratereane**.



funcțiuni admise

locuințe colective în proprietate privată;;
construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, țărcuri pentru animale, amenajări de sport pentru tineret;
spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere.



amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile de locuințe colective de pe aceeași parcelă/zonă funcțională va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren și să se asigure condițiile prevăzute de OMS 119/2014.



circulații și accesuri

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul auto cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică.



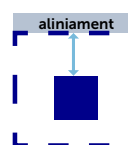
funcțiuni admise cu condiționări

se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari,
se admite conversia unor apartamente existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.)



staționarea autovehiculelor

Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul parcelei/unității teritoriale sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.



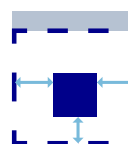
amplasarea față de aliniament

Se respectă retragerile existente.



spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim **30% din totalul lotului**, dispuse la nivelul solului, pe teren natural.



amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Nu este cazul. Terenul nu dispune de limite laterale și posterioare.



împrejmuiri

Se recomandă **lipsa împrejmuirilor**. Singurele împrejmuiri admise vor fi sub **forma unor plantații de aliniament**, formate din arbori mici sau medii/ arbuști, dispuși de-a lungul limitelor parcelei, exceptând zonele de acces.





ZRCC1-m - subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max= 50%
CUT max=2,5 mp ADC /mp teren



înălțimea maximă admisă
Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **21 metri la cornișă**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **D+P+4** (măsurați de la CTA) dispuse ca **6 niveluri supratereane**.



funcțiuni admise
Instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; funcțiuni administrative: sedii, fundații, sedii birouri, sediu firmă/companie etc.; funcțiuni de sănătate și asistență socială; funcțiuni culturale; comerț cu amănuntul; Hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, etc; loisir și sport în spații acoperite; Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, sau parcaje subterane;



funcțiuni interzise
Locuințe individuale, semi-colective sau colective
Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare și comerț cu ridicata; depozite de carburant autobaze, unitați de transport și stații de întreținere auto;
Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Orice alte funcțiuni nemenționate la admise și admise cu condiționări;

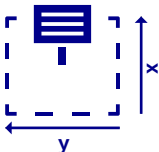


funcțiuni admise cu condiționări
Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui orar de funcționare specific;

Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.);

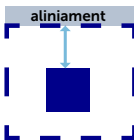
Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public și totodată se integreze în arhitectura ansamblului;

Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

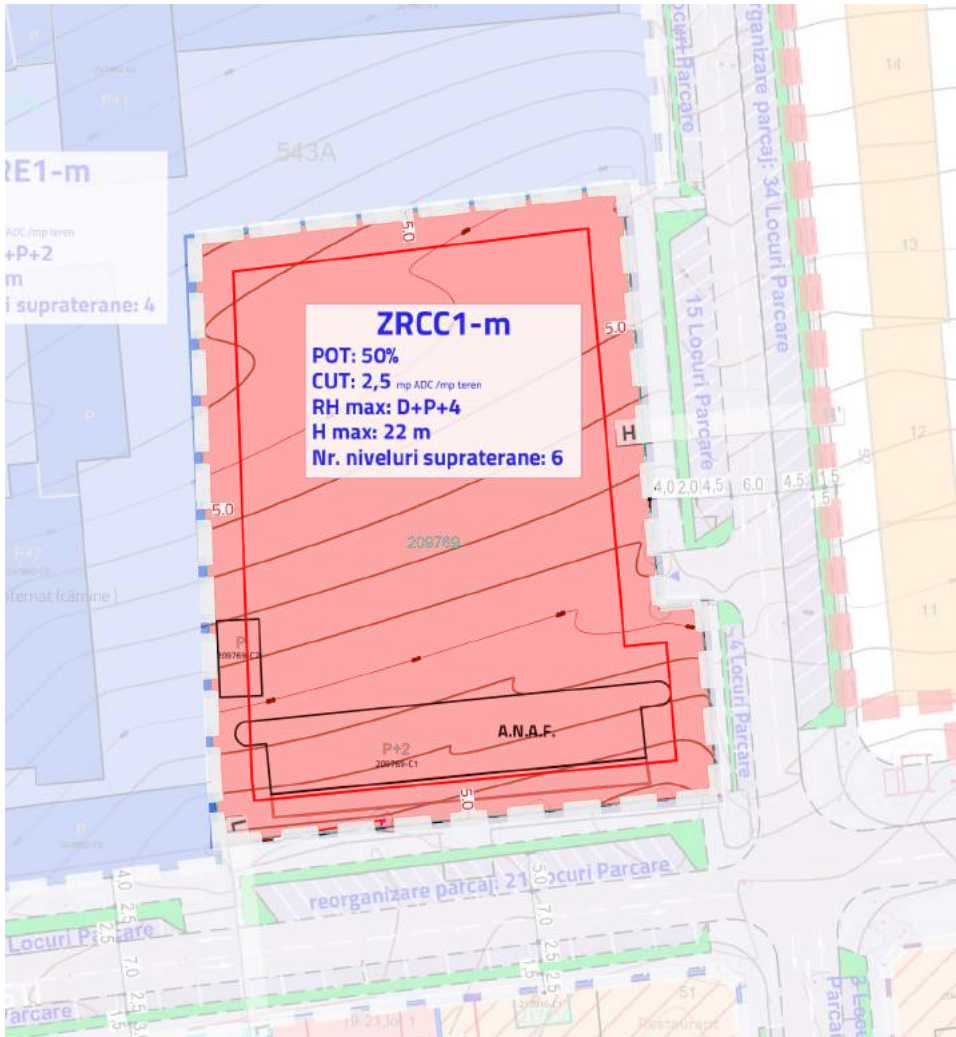


caracteristici ale parcelelor
Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor.

Parcelele propuse spre edificare sunt construibile cu condiția ca acestea să respecte următoarele condiții cumulative:

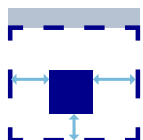


amplasarea față de aliniament
Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament conform specificului străzilor și cu condiția ca înălțimea maximă a construcțiilor nou propuse (măsurată la cornișă) să fie mai mică sau egală cu distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, **dar nu mai puțin de 5m**.



front minim la stradă (m)	suprafață minimă (mp)	Regim de înălțime maxim	Nr. Niveluri supratereane
30m	1500 mp	D+P+4	6 niveluri

ZRCC1-m - subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban



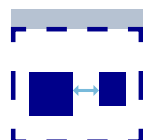
amplasarea față de limitele laterale și posterioare Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat.

Nu este cazul. Subzona nu dispune de limite laterale sau posterioare.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții:

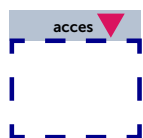
(1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc

(2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.



amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu **1/2 din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.**



circulații și accesuri

Parcela este construibilă numai dacă **are asigurate cel puțin 2 accesuri carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică** în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; traseul trecerii va fi stabilit prin PUD;



staționarea autovehiculelor

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu **respectarea legislației locale** privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice



spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim **15% din totalul lotului**, dispuse la nivelul solului, pe teren natural. Această suprafață poate fi completată de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;

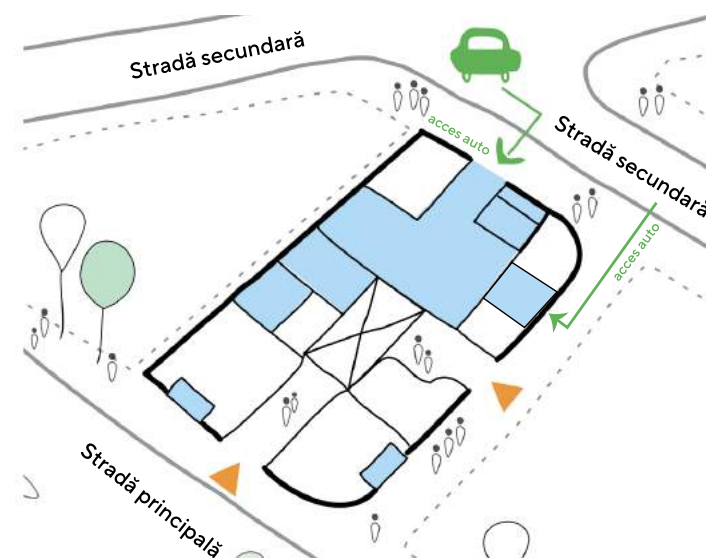
Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.



împrejmuiri

Se recomandă lipsa împrejmuirilor.

Singurele împrejmuiri admise vor fi sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști, dispuși de-a lungul limitelor parcelei, exceptând zonele de acces (atât carosabile, cât și pietonale).



ZRE1-m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max= 40%
CUT max=1,2 mp ADC /mp teren



înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **14 metri la cornișă**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **D+P+2** (măsurati de la CTA) dispuse ca **4 niveluri supratereane**.



funcțiuni admise

Echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinici, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

Cămine destinate școlarilor și studenților;

Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior; Construcții culturale;



funcțiuni interzise

Locuințe individuale, semi-colective sau colective

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare și comerț cu ridicata; depozite de carburant autobaze, unitați de transport și stații de întreținere auto; reprezentanțe auto, de materiale de construcții, echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public; stații de întreținere și reparații auto; Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

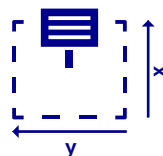
Orice alte funcțiuni nementionate la admise și admise cu condiționări;



funcțiuni admise cu condiționări

Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

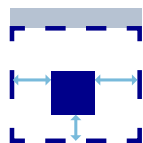
Săli de sport sau alte echipamente sportive (piste de alergare, terenuri de sport etc.), aferente unităților de învățământ, cu condiția ca aceasta să nu fie funcțiunea principală a imobilului.



caracteristici ale parcelelor

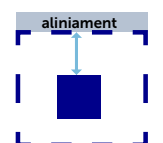
Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **3000 mp**, având cel puțin una dintre deschiderile parcelei de **minim 40 metri**.

Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă;



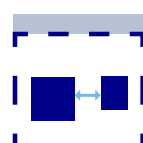
amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Nu este cazul. Terenul nu dispune de limite laterale și posterioare.



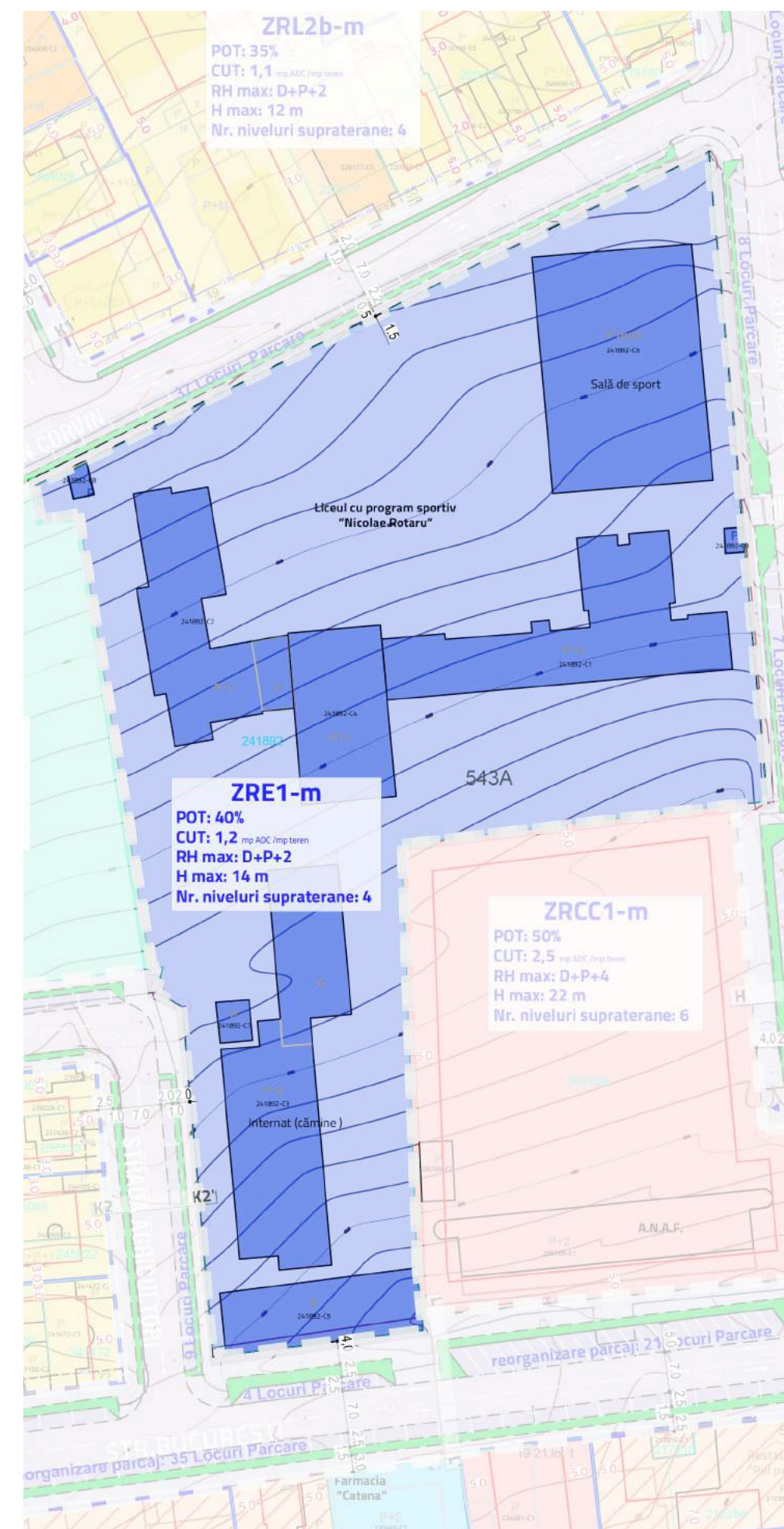
amplasarea față de aliniament

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o **distanță minimă de 5 metri**;



amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu **1/2 din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte**, dar nu mai puțin de **6 m**.



ZRE1-m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente



circulații și accesuri

Parcela este construibilă numai în condițiile în care este asigurat un **acces carosabil de minim 4 metri lățime** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

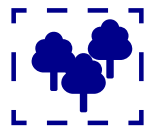
Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.



staționarea autovehiculelor

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu **respectarea legislației locale** privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

Echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulațiilor publice. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete;



spații libere și spații plantate

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 35% din suprafața fiecărei parcele, dispuse la nivelul solului, pe teren natural. Această suprafață poate fi completată de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.

Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0,8 – 1,2 metri înălțime.



împrejmuiri

Sunt admise împrejmuirile, vor avea înălțimea cuprinsă între **1,80 și 2,00m**.

Acestea pot fi permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului.

Se recomandă ca acestea să fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.

ZREV - subzona echipamentelor publice și spațiilor verzi cu acces nelimitat



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max= 20%
CUT max=0,6 mp ADC /mp teren



înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **14 metri la cornișă**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **D+P+2** (măsurăți de la CTA) dispuse ca **4 niveluri supratere.**



funcțiuni admise

Spații verzi cu acces nelimitat
Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
Construcții culturale;
Echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, dispensare urbane și dispensare policlinici, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice;



funcțiuni interzise

Locuințe de orice tip

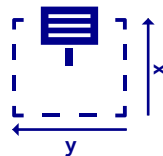
Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare și comerț cu ridicata; depozite de carburant autobaze, unitați de transport și stații de întreținere auto; reprezentanțe auto, de materiale de construcții, echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public; stații de întreținere și reparații auto; Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Orice alte funcțiuni nementionate la admise și admise cu condiționări;



funcțiuni admise cu condiționări

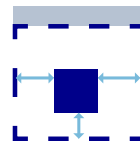
Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;



caracteristici ale parcelor

Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **3000 mp**, având cel puțin una dintre deschiderile parcelei de **minim 30 metri**.

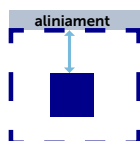
Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă;



amplasarea față de limitele laterale și posterioare

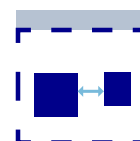
Clădirile se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 7 metri.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de 10 metri.



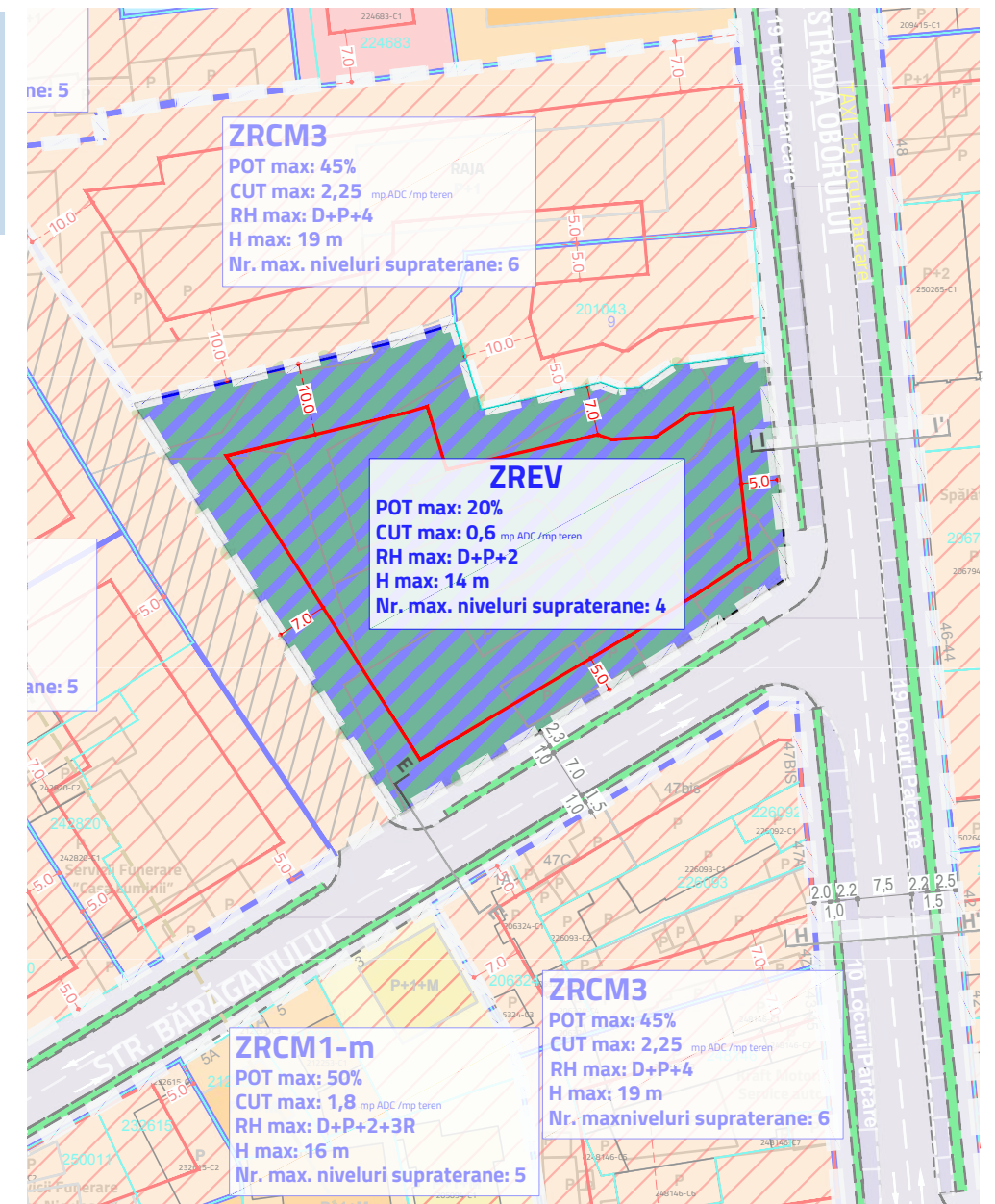
amplasarea față de aliniament

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o **distanță minimă de 5 metri**;



amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu **1/2 din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte**, dar nu mai puțin de 6 m.



ZREV - subzona echipamentelor publice și spațiilor verzi cu acces nelimitat



circulații și accesuri

Parcela este construibilă numai în condițiile în care este asigurat un **acces carosabil de minim 4 metri lățime** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.



spații libere și spații plantate

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 60% din suprafața fiecărei parcele. Minim două treimi din această suprafață se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a.

Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.

Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0,8 – 1,2 metri înălțime.



împrejmuiri

Sunt interzise împrejmuirile pentru loturile ce dispun de funcțiuni deschise publicului la nivelul parterului. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.



staționarea autovehiculelor

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu **respectarea legislației locale** privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

Echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulațiilor publice. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete;

ZRV1b-m - subzona amenajărilor sportive din zonele rezidențiale



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max= 20%
CUT max=0,2 mp ADC /mp teren



înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **5 metri la cornișă**, echivalentul unui regim maxim de înălțime P (măsurat de la CTA) dispus ca **1 niveluri supraterean**.



funcțiuni admise

amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite sau acoperite: terenuri de sport, stadion de dimensiuni mici-medii, tribune, echipamente sportive în aer liber (aparate fitness), etc.; spații verzi și plantate de folosință generală, spații de joacă pentru copii, spații amenajate pentru animalele de companie (țărcuri închise prevăzute cu sisteme de apă potabilă și coșuri de gunoi); mobilier urban; alei pietonale și velo, de alergare; cabine de pază.



funcțiuni admise cu condiționări

Pavilioane temporare de maxim 50 mp destinate alimentației publice, fără acces carosabil, cu condiția ca aprovizionarea acestora să se realizeze în afara orelor de vizitare a parcului Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabil
Toalete publice în spații special amenajate;



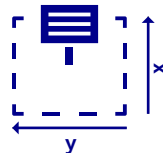
funcțiuni interzise

Locuințe individuale, semi-colective sau colective

Funcțiuni complementare locuirii

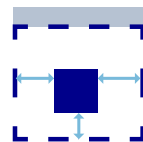
Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare și comerț cu ridicata; depozite de carburant autobaze, unitați de transport și stații de întreținere auto; reprezentanțe auto, de materiale de construcții, echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public; stații de întreținere și reparații auto; Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Orice alte funcțiuni nementionate la admise și admise cu condiționări;



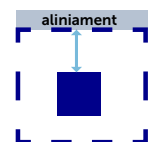
caracteristici ale parcelor

Loturile vor fi considerate **construibile** în scopul realizării de activități de agrement și sport, amplasate în zona spațiilor verzi, **dacă au o suprafață minimă de 5000 mp, un acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 4 m și o deschidere la o stradă publică de minim 50 m.**



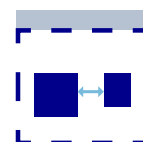
amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Nu este cazul.



amplasarea față de aliniament

Construcțiile vor respecta o retragere minimă de 7 metri față de aliniament

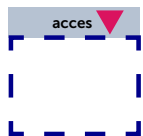


amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Între construcțiile edilitare se vor respecta retragerile minime de siguranță sau de protecție impuse de normele tehnice în vigoare.

În cazul tuturor clădirilor dispuse izolat, se va păstra o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte;

ZRV1b-m - subzona amenajărilor sportive din zonele rezidențiale



circulații și accesuri

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;

Accesul în zonă este permis exclusiv mijloacelor de deplasare nemotorizate și pietonilor. Excepție fac autovehiculele destinate mentenanței echipamentelor și spațiului public, în cazuri excepționale în care este necesar accesul acestora și al mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.)

În mod excepțional, se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.



spații libere și spații plantate

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare.

Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei

Se vor respecta următoarele valori privind Gradul de ocupare a terenului definit conform prezentului R.L.U.:

- GOT max = 40



împrejmuiri

Este opțională realizarea împrejmuirilor.

În cazul în care se optează pentru realizarea acestora, se recomandă folosirea împrejmuirilor transparente cuprinse între 1,80 și 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublat de gard viu.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (polycarbonat etc.);

Fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,6 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,1 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.



staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată conform legislației în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcarilor special amenajate, din exteriorul zonei. Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde.

Nu este necesar a se asigura locuri de parcare pentru punctele de alimentație publică mai mici de 50 mp.

Priorități de intervenție

Se vor avea în vedere soluții de lărgire și sistematizare a străzilor sub-gabaritate pentru a permite accesul autovehiculelor și circulația pietonală;

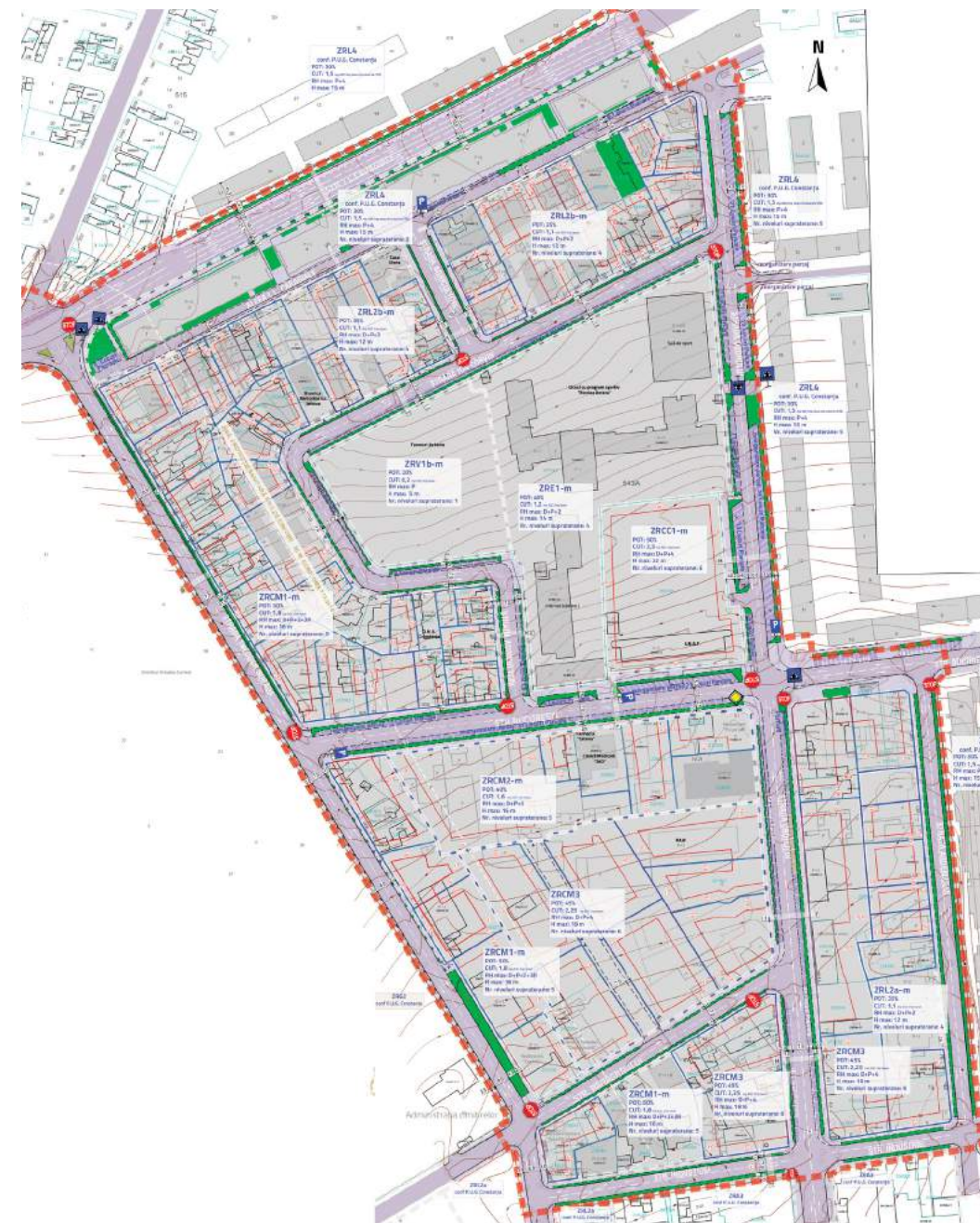
Este necesară realizarea unei soluții de decongestionare a traficului pe direcția nord-sud între Str. Theodor Burada- Str. I.L.Caragiale, care să faciliteze accesul și ieșirea traficului auto care deservește zona industrială și de servicii din sud, pentru a degreva zona din preajma locuințelor individuale și colective;

Sistematizarea și îmbunătățirea relației, pe direcția sud-nord, a Str.Oborului care ar putea ameliora sau chiar decongestiona traficul, prin dirijarea eficientă a fluxurilor spre Str. I.L.Caragiale;

Redefinirea caracterului spațiului public în zonele de locuire colectivă, terenuri în prezent nevalorificate; Încurajarea modurilor de transport sustenabile, prin amenajarea unor trasee velo, în legătură cu infrastructura velo existentă;



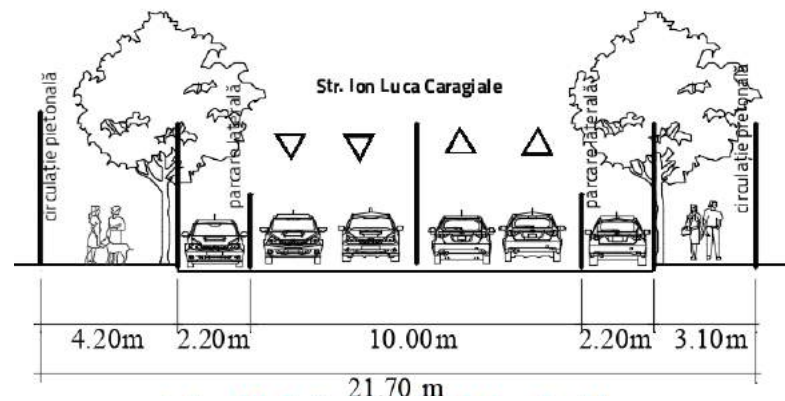
Circulații existente la nivelul zonei de studiu



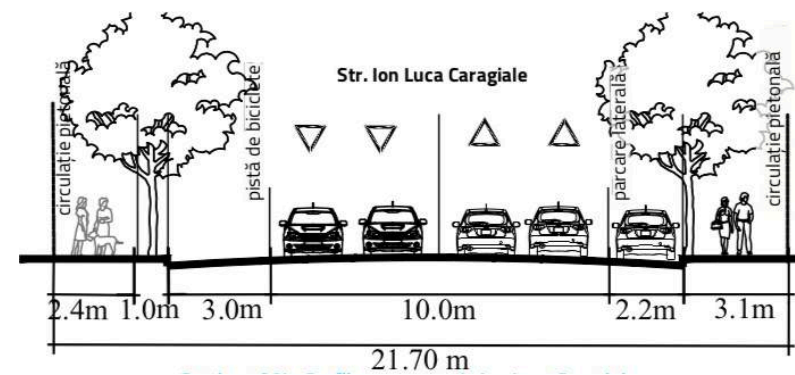
Circulații propuse la nivelul zonei de studiu

Circulații

Strada I. L Caragiale

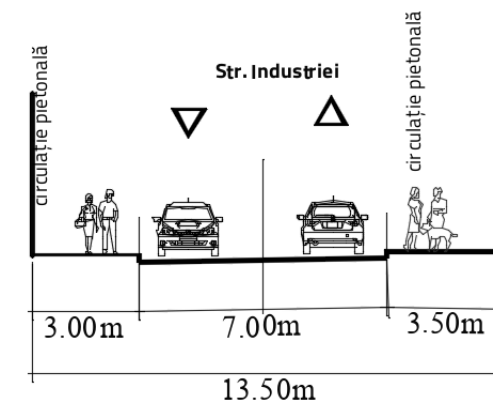


Secțiune AA' - Profil existent strada I.L. Caragiale

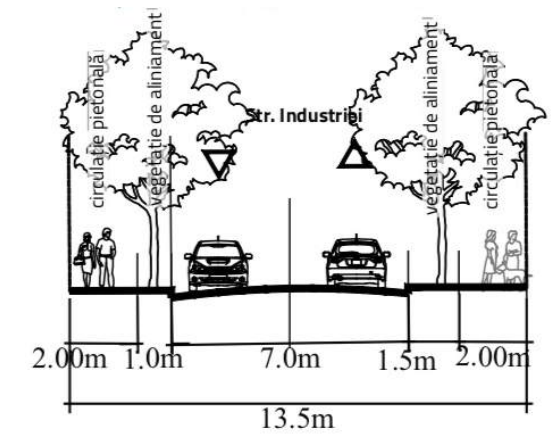


Secțiune AA' - Profil propus strada I.L. Caragiale

Strada Industriei

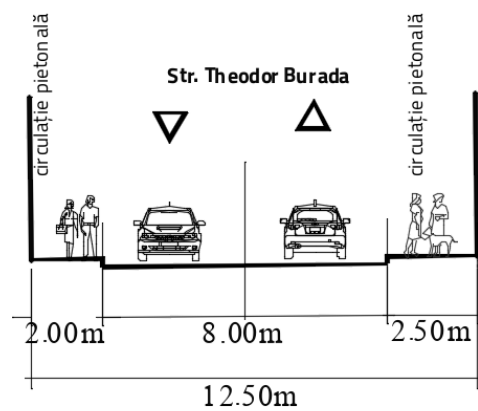


Secțiune DD' - Profil existent Strada Industriei

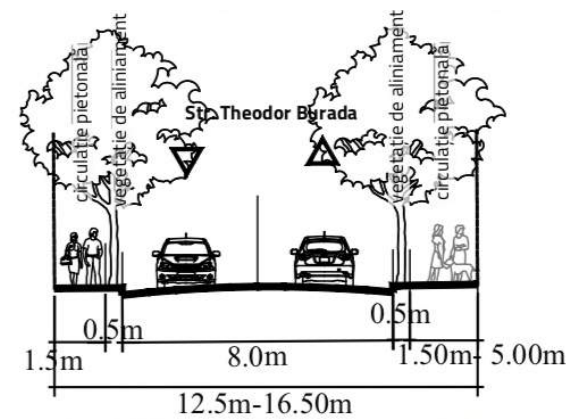


Secțiune DD' - Profil propus Strada Industriei

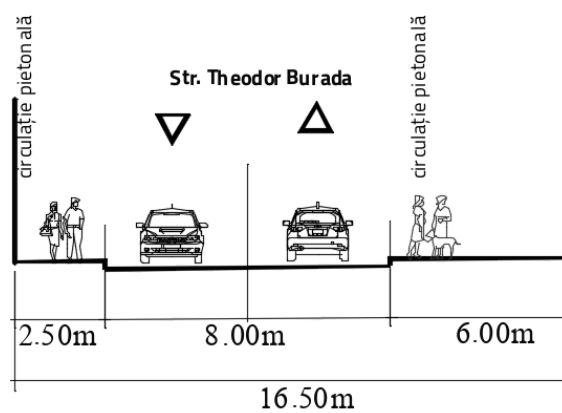
Strada Theodor Burada



Secțiune B1B1' - Profil existent tr. 1 Strada Th. Burada

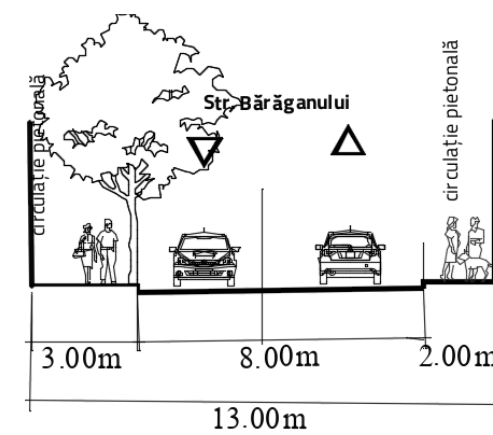


Secțiune BB' - Profil propus Strada Th. Burada

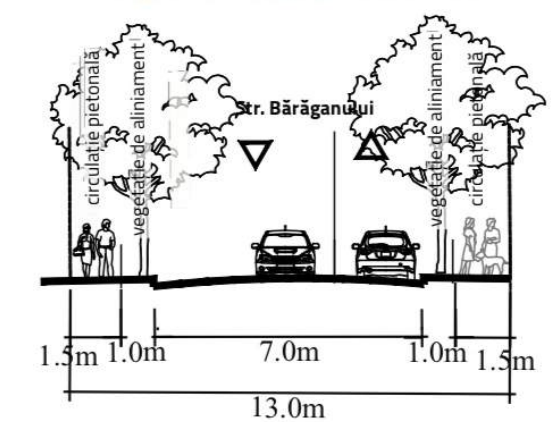


Secțiune B2B2' - Profil existent tr. 1 Strada Th. Burada

Strada Bărăganului



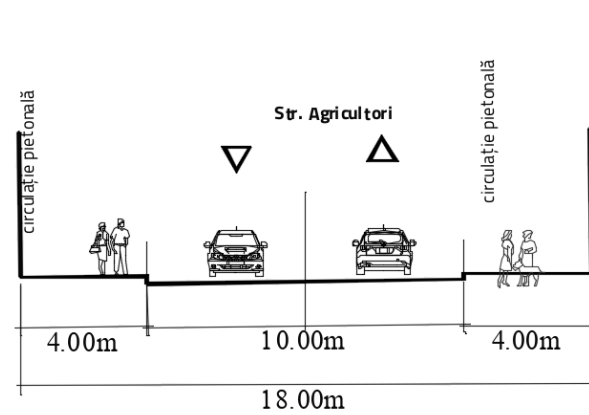
Secțiune EE' - Profil existent Strada Bărăganului



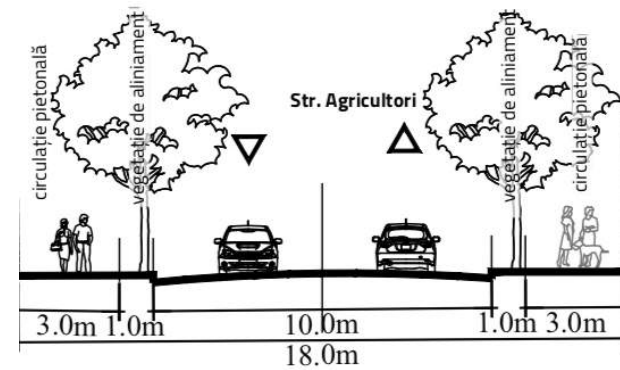
Secțiune EE' - Profil propus Strada Bărăganului

Circulații

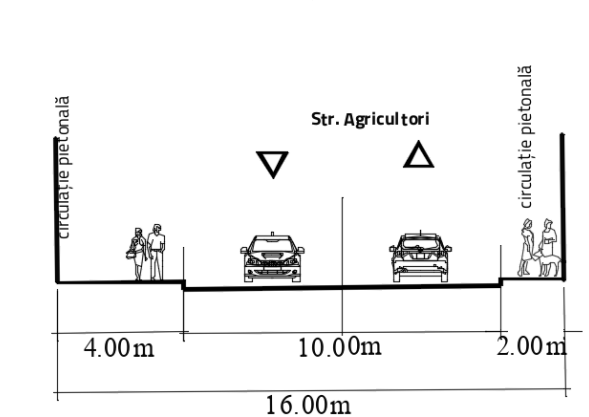
Strada Agricultori



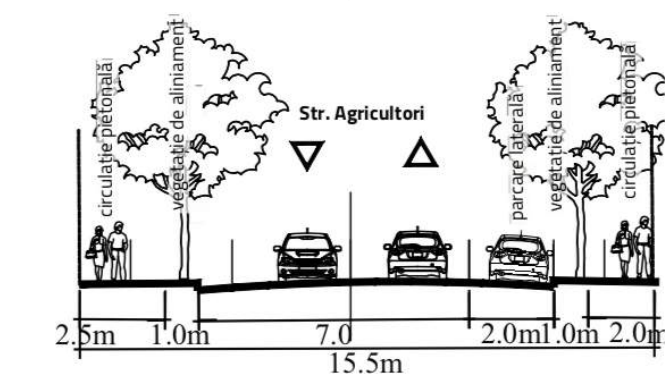
Secțiune KK' - Profil existent Str. Agricultori (tr. alee de access I.L. Caragiale - Str. Ion Corvin)



Secțiune KK' - Profil propus Str. Agricultori (tr. alee de access I.L. Caragiale - Str. Ion Corvin)

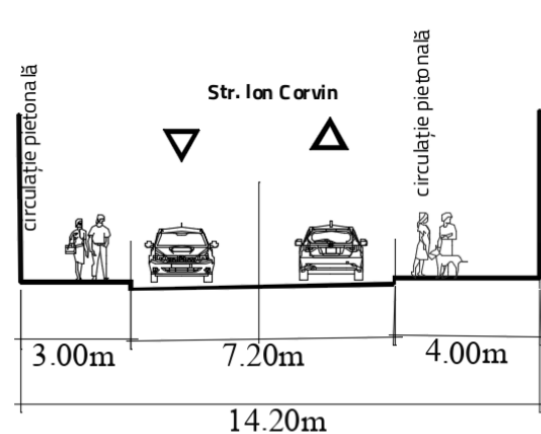


Secțiune KK' - Profil existent Str. Agricultori (tr. Str. Ion Corvin - Strada București)

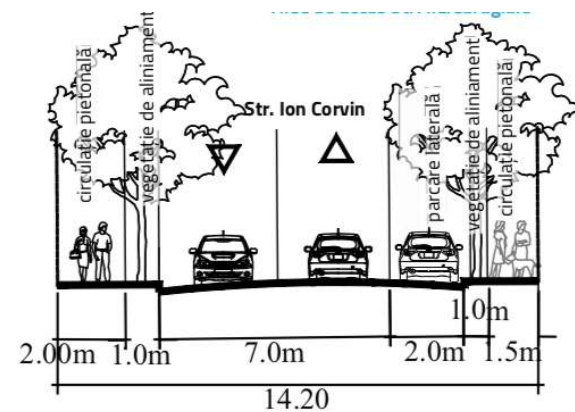


Secțiune KK' - Profil propus Str. Agricultori (tr. Str. Ion Corvin - Strada București)

Strada Ion Corvin

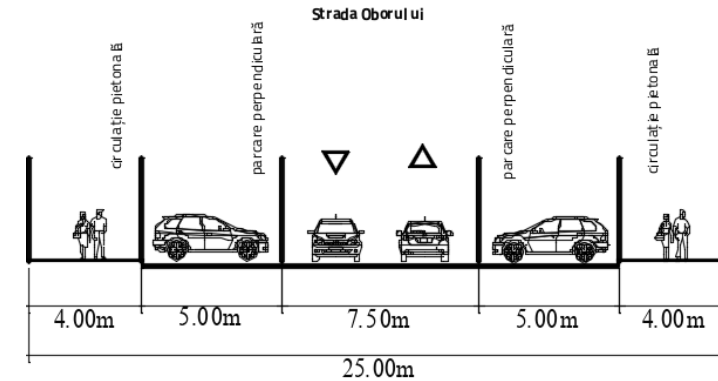


Secțiune JJ' - Profil existent strada I. Corvin - tr. Strada Obor - Strada Agricultori

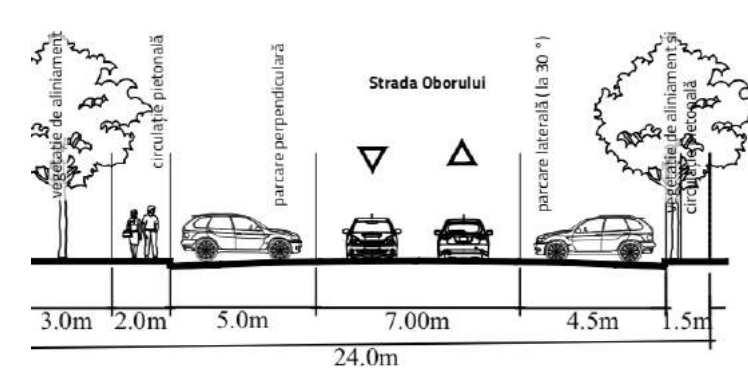


Secțiune JJ' - Profil propus strada I. Corvin - tr. Strada Obor - Strada Agricultori

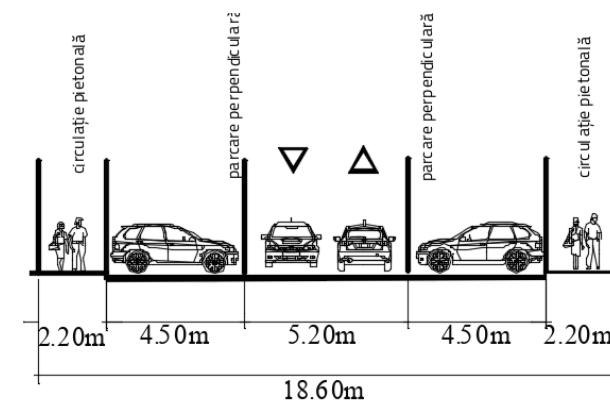
Strada Oborului



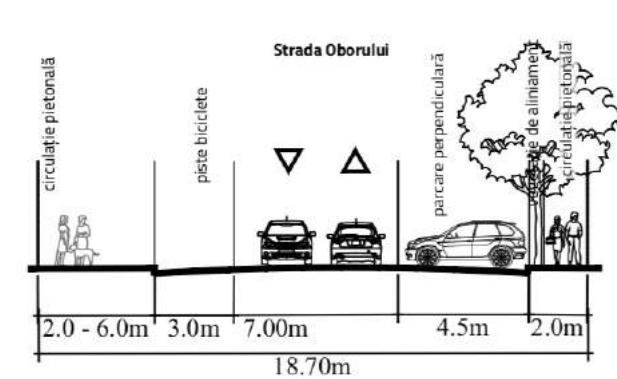
Secțiune HH' - Profil existent Str. Oborului tr. 1 - strada București - strada I. Corvin



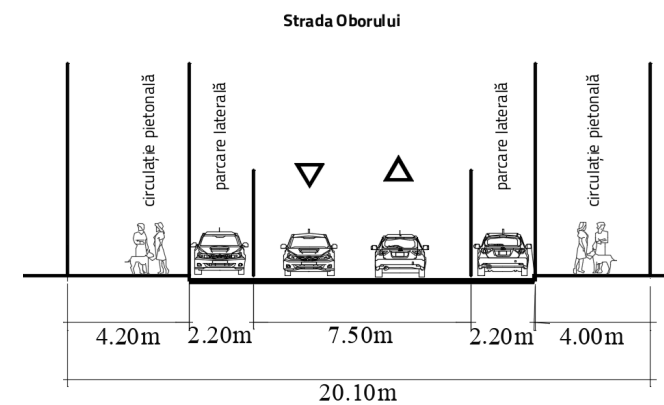
Secțiune HH' - Profil propus Str. Oborului tr. 1 - strada București - strada I. Corvin



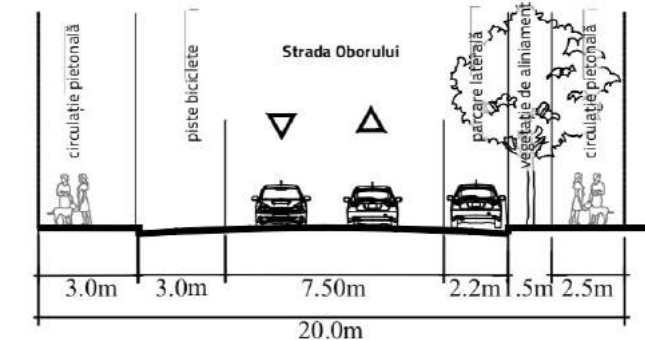
Secțiune HH' - Profil existent Str. Oborului tr. 2 - strada București - strada I. Corvin



Secțiune HH' - Profil propus Str. Oborului tr. strada I. Corvin - alee de access I.L. Caragiale



Secțiune FF' - Profil existent Str. Oborului tr. strada Industriei - Str. Bărăgan



Secțiune FF' - Profil propus Str. Oborului tr. strada Industriei - Str. Bărăgan

Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul general al clădirilor

Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii:

- (1)volumetrie
- (2)direcții dominante ale fațadelor
- (3)componente structurale
- (4)elemente decorative etc.

Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic.

Finisaje

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și **se vor evita pastișele arhitecturale.**

Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017

Elementele de finisaj amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;

Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

Orice intervenție adusă asupra fațadei implică obligativitatea refacerii complete a fațadei.



sursa: AW Studio



sursa: AW Studio

Aspectul exterior al clădirilor

Cromatică

La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:

(1) dimensiunea fațadei: pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;

(2) vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;

(3) lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate, prin elaborarea de studii de însorire.

(4) forma: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;

Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic.

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor.

Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brăuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice etc.

Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.

În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise.

În cazul locuințelor semi-colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției.

Elementele de tip: cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc. amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

În cazul construcțiilor deja edificate la nivelul sitului, s-a remarcat prezența calcanelor și a fațadelor predominant închise (cu goluri foarte mici) ce apar uneori în poziții foarte vizibile din spațiul public. Aceste situații pot fi valorificate, prin aplicarea unei cromatici distincte față de context. Acest tratament poate avea caracter decorativ, sau poate avea calitatea unei lucrări de artă în spațiul public, situație în care este necesară selectarea atentă a soluției.

locuință finisată folosind mai mult de o culoare de fundal - NU



sursa: Google Maps, locuință identificată pe sit

locuință colectivă finisată într-o singură culoare deschisă, nesaturată (culoare de fond) - DA



sursa: PETITDIDIERPRIoux Architectes

Aspectul exterior al clădirilor

Paletar culoare

Culori fond (*conform NCS)

ALB	NCS S 0300-N	
S 0500-N	S 1000-N	S 1500-N

Culori accent (*conform NCS)
notă: acestea nu se vor folosi pe mai mult de 15% din suprafața totală a fațadei

S 2502-B	S 3502-B	S 4502-B
S 2005-R80B	S 3005-R80B	S 4005-R80B
S 6030-R80B	S 7020-R80B	S 8010-R90B

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul deculoare folosit în producerea vopselurilor.

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Tâmplărie. Modul de tratare al golurilor

Tâmplăria exterioară se va executa din lemn sau din PVC/ aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă.

Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.

Șpaleții ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează).

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant. Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.

Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional

Se vor evita fațadele complet vitrate.



Aspectul exterior al clădirilor

Alte elemente integrate construcției

În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în fride sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor

În cazul parcarilor la sol, se recomandă introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.

În cazul existenței garajelor (cu precădere cele dispuse pe aliniament și integrate în împrejmuire), acestea se vor trata într-o manieră similară construcției principale. Totodată, acestea vor dispune de un sistem de acoperire de tip terasă.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului sau îngropate;

Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale

Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale.

Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;

Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.



sursa: Marmalade Lane, Cambridge



Spații verzi

EXISTENT:

**5503
mp**

zone spațiu
verde
amenajat/zone
dotări sportive

PROPUS:

**peste
9080 mp**

zone spațiu
verde
amenajat/zone
dotări sportive

Priorități de intervenție

Amenajarea unor spații pentru loisir/ odihnă în spațiile publice și valorificarea celor existente în cadrul zonei care a generat PUZ-ul.

Creșterea siguranței în parcurgerea spațiului public, în locurile în care spațiul verde împiedică circulația pietonală.

Suplimentarea vegetației de aliniament pe arterele pe care aceasta lipsește în totalitate sau plantarea de arbori în grupuri.

Relaționarea zonei de studiu cu grădinile urbane din proximitate, prin amenajarea de coridoare de vegetație de cromatică diferită în interiorul zonei de studiu, direcționate către grădina urbană "Parcul Casei de Cultură" și grădina urbană "Parcul Gării".

1. SPAȚII DE PROMENADĂ - VEGETAȚIE DE ALINIAMENT



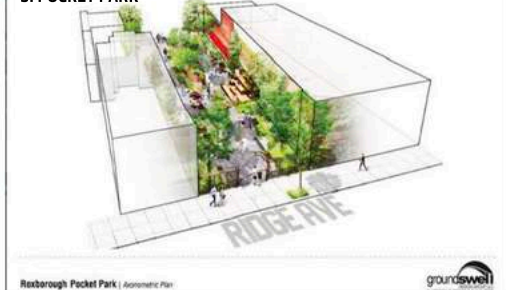
2. SPAȚII DE PROMENADĂ - VEGETAȚIE DE ALINIAMENT



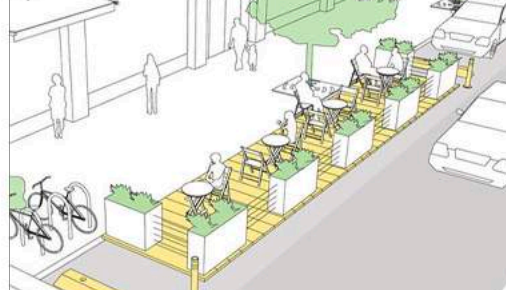
4. SPAȚII VERZI AFERENTE LOCUINȚELOR COLECTIVE



3. POCKET PARK



5. PARKLETS



6. TERENURI DE SPORT



Ilustrare Vedere strada Oborului

BEFORE



AFTER



Ilustrare Vedere din strada Oborului

BEFORE



AFTER



Ilustrare Vedere strada Oborului

BEFORE



AFTER



Ilustrare Vedere strada București

BEFORE



AFTER



Ilustrare
Vedere aeriană zona Balada



Ilustrare
Vedere aeriană zona Balada



Ilustrare
Vedere aeriană zona Balada
(strada Th. Burada)



Ilustrare
Vedere aeriană zona Balada
(intersecție strada Th. Burada –
strada București)



Ilustrare
Vedere aeriană zona Balada
(intersecție strada Industriei -
strada Oborului)



Ilustrare
Vedere aeriană zona Balada
(strada Ion Corvin)



Ilustrare
Vedere strada Oborului



Ilustrare
Vedere strada Oborului



Ilustrare
Vedere strada București



agora
polis

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ ZONA BALADA”

MEMORIU JUSTIFICATIV ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL VOLUMUL I

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ ZONA BALADA”**

Amplasamentul: **PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE ION LUCA CARAGIALE, OBORULUI, BUCUREȘTI, ARDEALULUI, INDUSTRIEI ȘI THEODOR BURADA**

Inițiatorul documentației de urbanism: **UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Nr contract: **80807/22.05.2020**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL , Constanța**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

Echipă de elaborare: **master urbanist ANDA STĂNCESCU**

master urbanist BEATRICE GHEORGHIU



O.CONTEXT

O.0. Date beneficiar

Nume: UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

Sediu: Bd. Tomis nr. 51, MUNICIPIUL CONSTANȚA, județul Constanța

O.1. Necesitatea elaborării analizei urbanistice

Analizarea modului în care teritoriul este reglementat urbanistic prin Planul Urbanistic General al Mun. Constanța și prin documentațiile de urbanism aprobate ulterior, în corelare cu situația existentă, este necesară pentru a înțelege efectele regulamentelor asupra teritoriului și nevoile de actualizare/remediere a eventualelor deficiențe/erori materiale pentru a permite o dezvoltare coerentă a zonei.

P.U.G.-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018, încadrează imobilele în următoarele zone și subzone de referință:

ZRL4 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim = 30%

CUT maxim = 1,5 mp A.D.C./mp teren

Rh maxim = P+4 / 15m

ZRL2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiționări - maxim 35%; *

CUT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiționări - maxim 1 mp A.D.C./mp teren; **

Rh max = P+2 / 10m

*Art. 15. 1 - Terasse acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul A.C. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 1

**Art. 16. 1 - Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul A.D.C. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor din nota aferentă reglementărilor pentru ZRL 1.

ZRL 2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție

POT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiționări - maxim 35%; *

CUT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiționări - maxim 1 mp A.D.C./mp teren; **

Rh max = P+2 / 10m

*Art. 15. 1 - Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul A.C. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 1

**Art. 16. 1 - Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul A.D.C. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor din nota aferentă reglementărilor pentru ZRL 1

ZRV1b - subzona amenajărilor sportive din zonele rezidențiale

POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii,

Rh max = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ZRE1 - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente

POT maxim = conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 85%;

CUT maxim = conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3.0 mp A.D.C./mp. teren;

Rh max = conform funcțiunii specifice sau conform P.U.Z. și conform caracterului zonei și vecinătăților;

ZRCC 1 - subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

POT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiționări: maxim= 80%, exclusiv echipamente publice;

CUT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiții:

- exclusiv echipamente publice; în funcție de numărul maxim de niveluri:
 - P + 3-4 (H = 15 metri) - CUT maxim = 2.4 mp A.D.C./mp teren;
 - P + 5 - 7 (H = 24 metri) - CUT maxim = 3.0 mp A.D.C./mp teren;
 - P + 8 niveluri și peste, CUT poate crește cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5.0 mp A.D.C./mp teren;
- pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei
C.U.T. maxim poate fi depășit cu maximum 2.0 în următoarele împrejurări:
 - dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează pietonale, scuaruri sau alte spații accesibile publicului și care conferă calități urbanistice și arhitecturale sporite centrului de cartier;
 - dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații de parcare subterane sau supraterane, multietajate în care minimum 50% sunt publice;
 - dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații și zone de interes peisagistic și care contribuie la creșterea atractivității turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tăbăcărie, Siutghiul etc.).

Rh max = max. P+10 (pe str. cu 6 benzi e circulație), P+6 (pe str.4 benzi) și P+3 (pe str.4 benzi);

nu se limitează înălțimea maxima admisibila dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente;

Rh max = conform P.U.Z. și cu o serie de specificații în funcție de condițiile geotehnice, specificul zonei, funcțiune, amplasare și retragere față de aliniament, gabaritele străzi, ș.a. ;

ZRA3 - ZONA UNITĂȚILOR DE DEPOZITARE

POT maxim = conform PUZ, dar nu peste 50%

CUT maxim = conform PUZ cu următoarele condiționări: CUT maxim= 10.0 mc/mp teren;

Rh max = conform PUZ cu următoarele condiționări:

- înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare;
- înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 20.0m;
- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ZRS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

POT maxim = nerelevant pentru instalațiile tehnice; pentru construcții: POT maxim = 50%

CUT maxim = nerelevant pentru instalațiile tehnice; se stabilește prin PUZ sau PUD, după caz;

-se recomanda în toate cazurile CUT maxim volumetric = 4.5 (mc. /mp. teren) si CUT maxim = 2.0 mp.

A.D.C./mp. teren

Rh max = înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în zonele și subzonele de reglementare adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice aferente

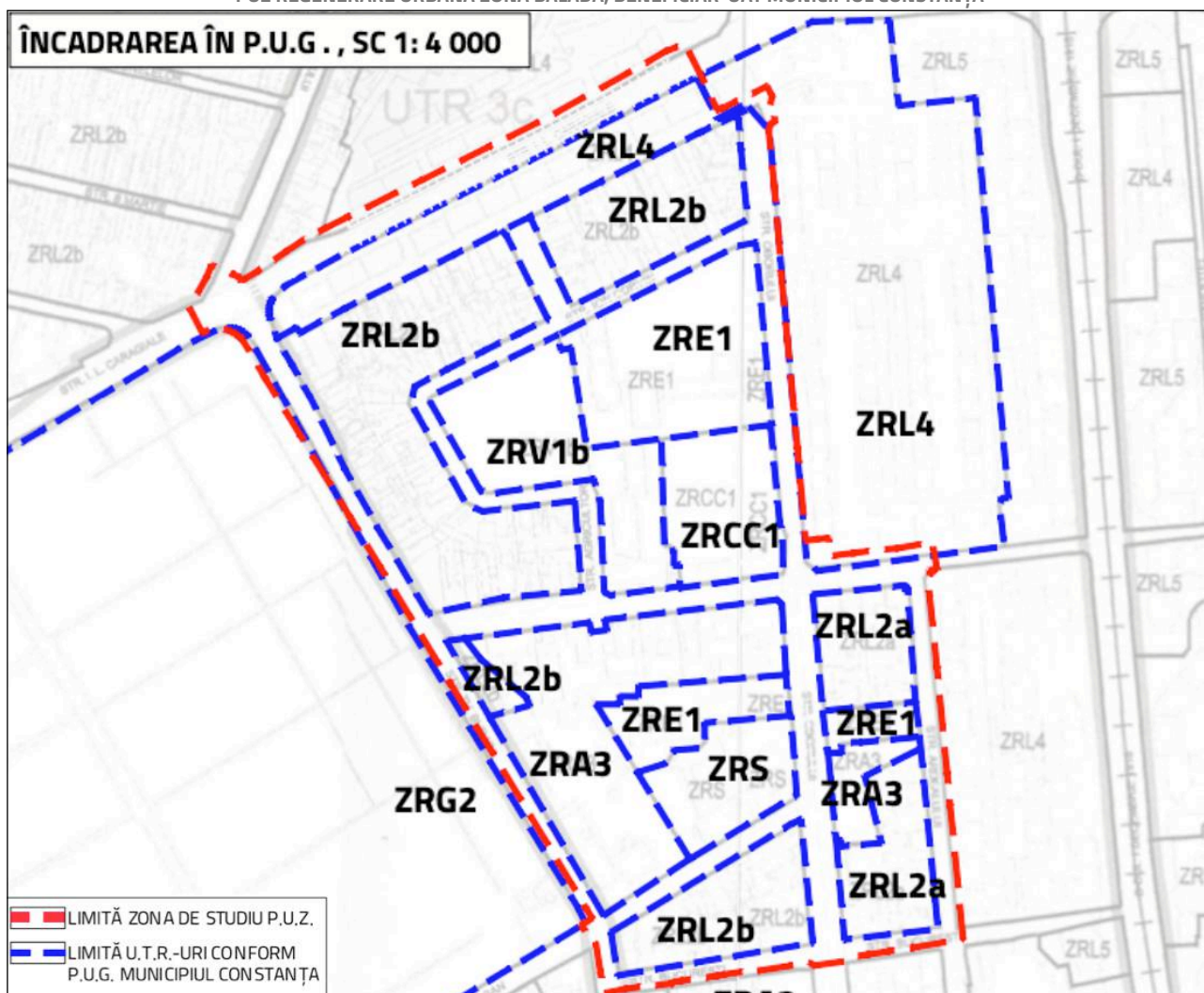


Fig.1 Încadrare în P.U.G. Municipiul Constanța aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 429/31.10.2018;

În interiorul zonei de studiu, generează Regulamente Locale de urbanism următoarele documentații de urbanism de tip P.U.Z. și P.U.D.:

- **"P.U.Z. ZONA DELIMITATĂ DE STR. AGRICULTORI LA VEST, STR. OBORULUI LA E, STR. ION CORVIN LA S ȘI BL. L114-115 LA N" , aprobat cu H.C.L.M. nr. 172/2011.** Regulamentul local de urbanism include următorul UTR:
LRL2B-m = subzona locuințelor individuale și colective, având regim de construire mediu și înalt cu P+3 etaje
 POT maxim = 50%
 CUT maxim = 2 mp A.D.C./mp teren;
 Rh max = P+2-3E;

- **"P.U.Z. ZONA DELIMITATĂ LA SUD DE STR. BĂRĂGANULUI, LA V. DE STR. TH. BURADA, LA E. DE STR. OBORULUI, LA N. DE STR. BUCUREȘTI", aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014**
 Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. include următoarele UTR-uri:
ZM1 - subzonă activități mixte, comerț și servicii
 POT maxim = 60%
 CUT maxim = 3 mp A.D.C./mp teren;
 Rh max = P+4E (19,0m)

ZM2 - subzonă activități mixte, producție și servicii
 POT maxim = 50%
 CUT maxim = 10 mc /mp teren;
 Rh max = P+2E (10,0m)

ZM3 - subzonă activități mixte comerț și servicii
 POT maxim = 50%
 CUT maxim = 1.2 mp A.D.C./mp teren;
 Rh max = P+4E (19,0m)

- **"P.U.Z. SUPRAETAJARE CU UN NIVEL SPAȚIU COMERCIAL P+1E ȘI EXTINDERE CU D+P+2E, STR. TH. BURADA, NR.40-42, CONSTANȚA", aprobat cu H.C.L.M. nr. 142/ 2009:**
ZRL2b - locuințe individuale și colective mici, regim maxim de înălțime P+2E
 POT propus = 76,79%
 CUT maxim = 2,34 mp A.D.C./mp.teren
 Rh max = D+P+2E

- **"P.U.Z. ZONA DELIMITATĂ DE STR. AGRICULTORI, STR. ION CORVIN ȘI ALEE ACCES", aprobat cu H.C.L.M. nr. 100/2015 :**
 - ZRL1 - zona locuințelor individuale și colective mici cu regim de înălțime P+2-3E**

POT max = 50 %

CUT max = 1.2 mp A.D.C./mp.teren

Rh max = S+P+2+M (13m)
 - ZRL2 - zona locuințelor colective cu regim de înălțime P+4E**

POT max = 54 %

CUT max = 1,62 mp A.D.C./mp.teren;

Rh max = S+P+4 (19m)

ZR2.1 : CUT max = 2,7 mp.A.D.C./mp.teren
- **"P.U.Z. STR. AGRICULTORI,13, CT., EXTINDERE LOCUINȚĂ PRTER CU CORP P+1E, aprobat cu H.C.L.M. nr. 480/ 2008**
 - ZRL2a - subzonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție**

POT max = 77 %

CUT max = 0,95 mp A.D.C./mp.teren

Rh max = P+1E
- **"P.U.Z. IMOBIL DE LOCUINȚE S+P+2-3, STR. ION CORVIN NR. 53, CONSTANȚA" aprobat cu H.C.L.M. nr. 518/ 2008:**
 - ZRL2a - subzonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție**

POT max = 57 %

CUT max = 2,5 mp A.D.C./mp.teren

Rh max = S+P+2-3
- **"P.U.Z. PENTRU REAMENAJARE ȘI MANSARDARE PARȚIALĂ LOCUINȚĂ P+1 ETAJ" aprobat cu H.C.L.M. nr. 241/ 2009 :**
 - ZRL2a - subzonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție**

POT max = 56,93 %

CUT max = 1,24 mp A.D.C./mp.teren

Rh max = P+1E

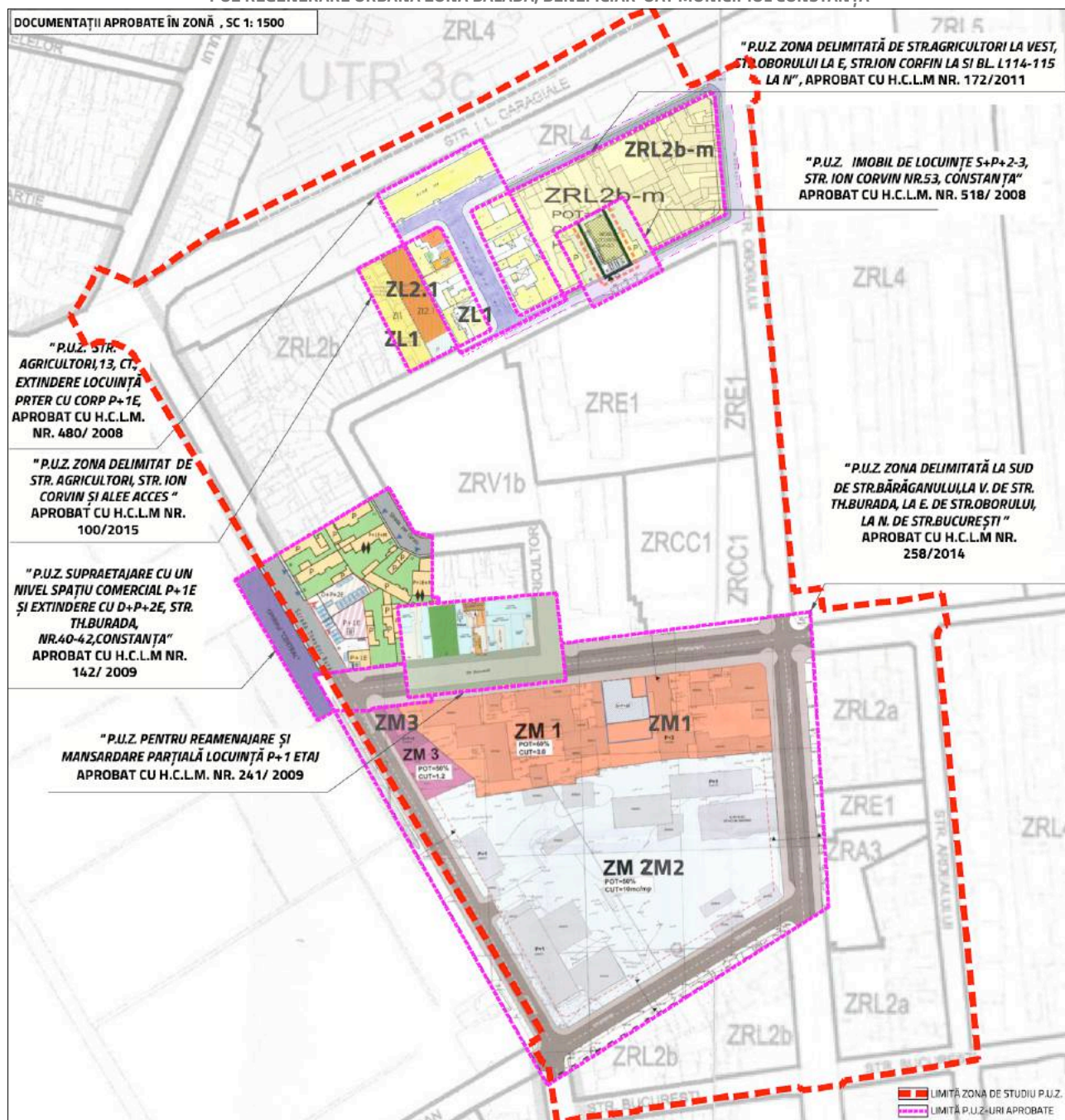


Fig.2 Încadrare în documentații de urbanism aprobate în zonă; sursă: prelucrare autor

Conform Certificatul de Urbanism Nr. 3384/ 30.12.2020 se impune regenerarea urbană a zonei. În prezent, unele funcțiuni admise prin P.U.G. sunt restrictive și neadecvate vocației urbanistice a zonei. Fiind o zonă cu caracter de centralitate, sunt prezente dotări publice de interes municipal precum Sediul A.N.A.F. Constanța, D.N.A. Constanța, incinta Raja sau Liceul cu Program Sportiv, iar caracterul rezidențial din trecut nu mai este de actualitate. De asemenea, Proximitatea Cimitirului Central în vecinătatea vestică generează o serie de servicii conexe acestuia - servicii funerare: florării, servicii producție și distribuție obiecte funerare, ș.a., și se dorește remedierea acestor funcțiuni în raport cu zonele de locuire existente în teritoriu.

Necesitatea elaborării Planului urbanistic Zonal vine în contextul nevoii dinamizării economice a zonei și creșterii calității vieții pentru comunitatea rezidentă. De asemenea, este necesară completarea utilizărilor admise la nivelul zonei prin Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. în vigoare, ținând seama de caracterul zonei, tendințele și posibilitățile de dezvoltare ale zonei.

Zona de studiu aferentă PUZ ocupă o suprafață de **14,7 hectare** și cuprinde, prin prisma accesibilității ridicate și a amplasării relativ centrale în cadrul orașului, un areal cu obiective de interes public municipal, zone de locuire (individuală și colectivă), comerț, dar și activități economice și servicii diverse (magazine/ service-uri auto, magazine specializate, nod transport de călători, pensiuni, restaurante, locuri de joacă pentru copii, mici activități productive, diverse servicii, ș.a.)

0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. PUZ-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminarea efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, prezentul Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- **organizarea sistemului de circulație carosabilă și pietonală, cât și a sistemului de parcaje în zona de studiu;**
- **reevaluarea urbanistică a zonei și a tendințelor de dezvoltare;**
- **asigurarea condițiilor de parcare** aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- **reglementarea terenurilor aflate în zona de studiu: stabilirea indicatorilor urbanistici, a retragerilor și modului de amplasare pe parcelă;**
- **medierea relației între fronturile construite existente;**
- **asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;**

0.3. Surse documentare - Documentații de urbanism care impun Regulamente Locale de Urbanism în vigoare în zonă

Planul Urbanistic Zonal se va fundamenta pe studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii și avize de specialitate (urbanism, juridic, poziții rețele echipare edilitară), existente sau în curs de elaborare, cât și documente normative aflate în vigoare. Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- "P.U.G.-ul MUNICIPIULUI CONSTANȚA", aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.M. nr. 429/31.10.2018;
- "P.U.Z. ZONA DELIMITATĂ DE STR. AGRICULTORI LA VEST, STR.OBORULUI LA E, STR.ION CORVIN LA SI BL.L114-115 LA N" , aprobat cu H.C.L.M. nr. 172/2011;
- "P.U.Z. ZONA DELIMITATĂ LA SUD DE STR. BĂRĂGANULUI, LA V. DE STR. TH. BURADA, LA E. DE STR. OBORULUI, LA N. DE STR. BUCUREȘTI " , aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014;
- "P.U.Z. SUPRAETAJARE CU UN NIVEL SPAȚIU COMERCIAL P+1E ȘI EXTINDERE CU D+P+2E, STR. TH.BURADA, NR.40-42, CONSTANȚA" , aprobat cu H.C.L.M. nr. 142/ 2009 expirat. care nu a produs efecte;
- "P.U.Z. ZONA DELIMITAT DE STR. AGRICULTORI, STR. ION CORVIN ȘI ALEE ACCES", aprobat cu H.C.L.M. nr. 100/2015;
- "P.U.Z. STR. AGRICULTORI,13, CT., EXTINDERE LOCUINȚĂ PRTER CU CORP P+1E, aprobat cu H.C.L.M. nr. 480/ 2008 expirat;
- "P.U.Z. IMOBIL DE LOCUINȚE S+P+2-3, STR. ION CORVIN NR.53, CONSTANȚA" aprobat cu H.C.L.M. nr. 518/ 2008;
- "P.U.Z. PENTRU REAMENAJARE ȘI MANSARDARE PARȚIALĂ LOCUINȚĂ P+1 ETAJ" aprobat cu H.C.L.M. nr. 241/ 2009 ;
- H.C.J. nr. 152 /2013 (cu modificările și completările ulterioare) privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- H.C.L.M. nr. 113/2017- Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța;
- Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța - Banca Mondială, iunie 2019.

1. DATE GENERALE

DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic zonal "Regenerare urbană zona Balada"

1.2. Amplasamentul:

Zona delimitată la nord de Str. Ion Luca Caragiale, la Vest de Str. Theodor Burada, la sud de Str. Industriei și la est de străzile Oborului și Ardealului

1.3. Beneficiarul investiției:

U.A.T. Constanța

1.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

SC Agorapolis SRL

1.5. Suprafața estimată a terenului:

Suprafața zonei de studiu este de 14,7 ha, reprezentată de teren intravilan al Municipiului Constanța;

1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 3384/30.12.2020 eliberat de Primăria Municipiului Constanța, terenurile aflate în zona de studiu sunt proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice și terenuri ce aparțin domeniul public și privat al Municipiului Constanța.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrare în localitate

Imobilele care au generat documentația se află în intravilanul Municipiului Constanța, în zona central-sudică, la aproximativ 1,5 km distanță față de centrul orașului, în apropiere de intersecția "Casa de Cultură", în cartierul Obor (denumirea acestuia provine din faptul că aici se ținea oborul de vite în perioada interbelică).

Zona studiată este delimitată astfel:

- la Nord de B-dul I.L. Caragiale,
- la Vest de str. Theodor Burada respectiv Cimitirul Ortodox central,
- la Sud de Str. Industriei;
- la Est de Str. Ardealului și Strada Oborului.

2.2. Evoluția zonei

Evoluția în timp, consecință a schimbării condițiilor economice și a cerințelor practice de dezvoltare pentru zona studiată din PUZ a fost următoarea:

-locuințe colective cu regim de înălțime P+4 etaje, aflate în stare medie, dispuse în regim înșiruit, separate de spații înguste interstițiale care facilitează legături pe direcția nord-sud; acestea sunt construite între anii 1977-1990 și nu au beneficiat de un program de reabilitare termică publică, iar inițiativele private de reabilitare a unităților locative proprii au rezultat un aspect neomogen al acestor blocuri.

-zona de locuire individuală din nordul sitului este caracterizată de un fond construit alcătuit în principal de locuințe cu regim de înălțime parter, dezvoltate în perioade diferite, cu relativ puține inserții realizate în secolul XXI- construcții noi cu regim de înălțime de peste P+1 etaje, cu funcțiuni diversificate.

-zona centrală a teritoriului analizat este alcătuită din construcțiile aferente Liceului cu Program Sportiv "Nicolae Rotaru", vechiul internat *(aflat într-o stare precară, ce în prezent face parte din obiectivul de investiții al primăriei pentru reabilitarea acestuia)*, dar și terenurile sportive și sediului A.N.A.F. Constanța.

-în ceea ce privește insula urbană ce adăpostește o serie de activități economice, conține construcții realizate înainte de anii 1990, construcții solide realizate din beton armat în stare bună și medie: vechile întreprinderi ale statului I.R.U.C. (Întreprinderea Reparații Utilaje Comerciale) și I.C.I.L. (Întreprinderea Comercială de Industrializare a Laptelui) ce au fost privatizate făcând posibilă închirierea spațiilor existente unor agenți economici cu funcțiuni diverse: firme cu specific funcțional transport auto

persoane, reparații auto, ateliere reparații electrice, ateliere tâmplărie, comerț, spațiu vânzare birotică. De asemenea, se identifică noi inserții de construcții cu funcțiunea de servicii, locuire sau dotări sanitare.

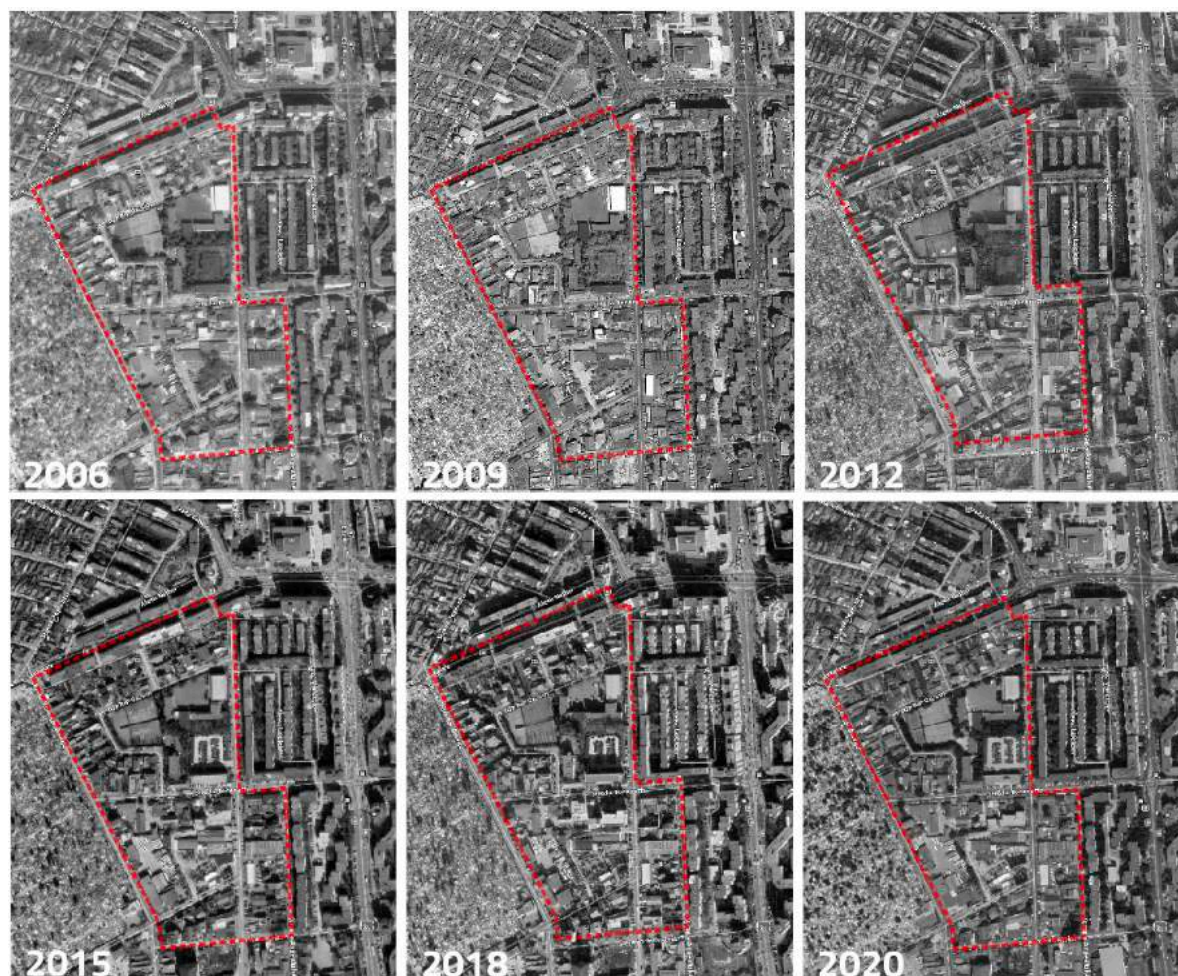


Fig.3 Evoluția zonei; sursă: Google Earth Pro, prelucrare autor

Așadar, arealul studiat prin PUZ nu a cunoscut o dezvoltare accelerată în ultimii 16 ani, majoritatea construcțiilor din acest areal fiind mai vechi de ani 2000, iar noile construcții au înlocuit un vechi fond construit de locuințe individuale sau mică producție/servicii. Singura insulă aferentă zonei care a rămas total neschimbată de-a lungul ultimilor 16 ani este insula aferentă Liceului cu Program Sportiv "Nicolae Rotaru" și construcția ce deservește astăzi A.N.A.F (din sud-estul insulei). Restul insulelor cunosc modificări progresive, schimbările fiind în deosebi marcante după anii 2015.

În anul 2006, se pot remarca câteva parcele libere de construcții, în special în partea nord-vestică a sitului, vis-a-vis de locuințele colective, cu acces din Aleea I. L. Caragiale, dar se identifică parcele izolate, libere de construcții și pe Str. București sau Str. Bărăganului și Oborului.

Intervalul 2006-2012 a cunoscut o dezvoltarea progresivă a insulei de locuințe individuale și dotări conexe locuirii, delimitată de Aleea de acces I. L. Caragiale, Str. Agricultori, Str. Ion Corvin, Str. București și Str. Theodor Burada. În acest interval de timp, încep să apară primele locuințe colective cu regim de

înălțime de P+1 până la P+2+M, construcția cu funcțiune educațională-grădiniță, construcția cu destinația de biserică penticostală, dar și o serie de alte mici locuințe individuale. În ceea ce privește insula delimitată de Str. Bărăganului la nord și Str. Industriei la sud, parcelele libere de teren încep să fie ocupate de construcții de locuire colectivă sau locuire individuală, dar se construiește și clădirea cu destinația de servicii (spălătorie auto, în prezent) de-a lungul străzii Oborului.

Între anii 2015-2018 se observă cele mai mari densificări ale fondului construit: Se produc schimbări majore ce se observă în special în insula delimitată de Str. Bărăganului, Str. București, Str. Oborului și Str. Theodor Burada, datorită documentației de urbanism P.U.Z., aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014. Se observă demolarea vechilor construcții de tip hale, aflate în stare precară, și construirea de servicii medicale, dar și locuințe colective cu S+P+5E. În ceea ce privește insula nord-estică de locuire individuală, se observă construirea blocurilor de locuire colectivă P+3 și P+6, dispuse la distanțe foarte mici de locuințele individuale cu regim de înălțime mic.

După anul 2018 până în prezent, se disting doar câteva noi imobile de locuire colectivă sau servicii, adiacente Str. Theodor Burada și câteva noi construcții cu regim mic de înălțime-locuințe individuale și servicii, de-a lungul Str. Bărăganului.

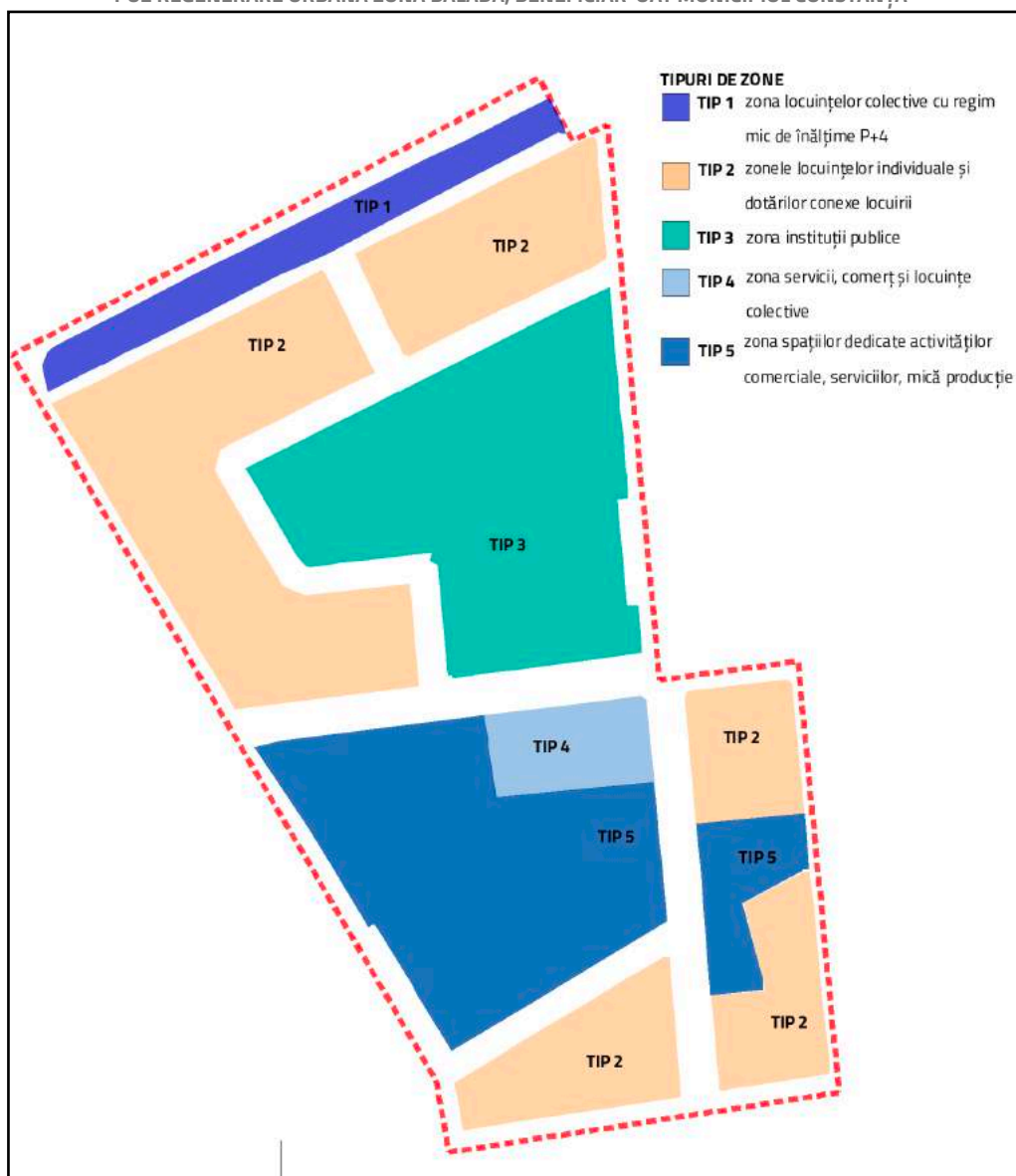


Figura 4 Fondul construit - clasificare în raport cu funcțiunea. sursă: prelucrare autori 1.2. Starea fondului construit

2.3. Elemente ale cadrului natural

Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Constanta este influențat de poziția geografică, orașul situându-se între Dunăre și Marea Neagră, precum și de particularitățile fizico-geografice ale teritoriului. În zona litorală, climatul temperat-continental prezintă o influență marină. Climatul maritim este caracterizat prin veri a căror căldură este atenuată de briza mării și ierni blânde, marcate de vânturi puternice și umede ce bat dinspre mare.

Valorile temperaturilor medii anuale variază între 10°C în nordul și centrul județului și peste 11°C în sud. Variațiile multianuale nu depășesc 40°C. Precipitațiile anuale variază între 400 litri/mp și 500 litri/mp,

zona cea mai săracă în precipitații fiind litoralul unde valoarea cantității de precipitații se situează sub 400 litri/mp (sursa: <http://www.cjc.ro>).

Municipiul Constanța dispune de o climă temperată, cu variații de temperatură specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre. Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, +11.2°C. Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost de -25°C, iar cea maximă +38,5 °C, conform datelor statistice ale INMH București.

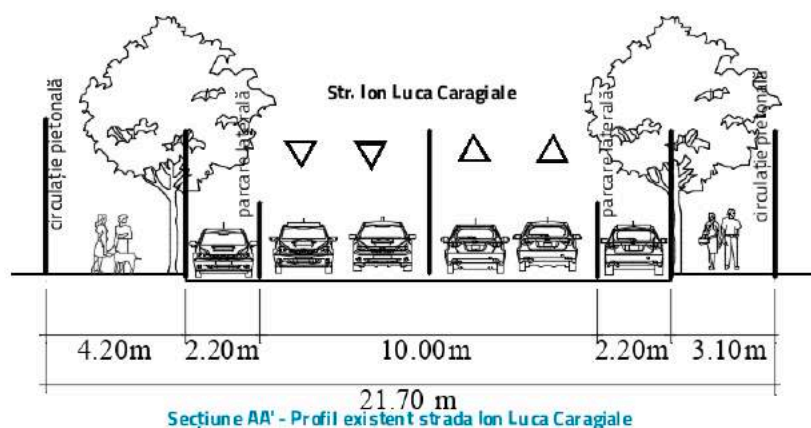
2.4. Circulația

Accesul către zona de studiu care a generat PUZ se face în primul rând prin Str. Ion Luca Caragiale, dar și prin intermediul celorlalte străzi perimetrale ale zonei: Str. Oborului, Str. Theodor Burada și Str. Industriei. Tipurile de străzi care delimitează zona sunt de categoria a III-a/colectoare și cea din N (Str.I.L.Caragiale) este de categoria a II-a/de legătură. Străzile care tranzitează zona sunt de categoria III/colectoare și o singură stradă de categoria a IV-a /de folosință locală (Aleea de acces Str. I.L.Caragiale).

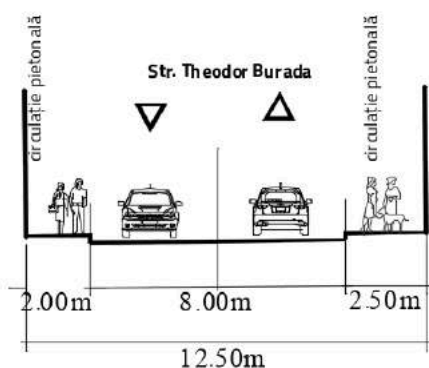
Din perspectiva tipurilor de categorii de străzi, în zona PUZ se identifică străzi de categoria a III în cea mai mare pondere din procentul circulațiilor (86% din totalul suprafețelor aferente căilor de circulații), 8% cele de categoria a II-a și 6% cele de categoria a IV-a;

În principiu, densitatea, dar și fluxurile circulațiilor din interiorul zonei de analiză sunt reduse, datorită faptului că acestea sunt artere colectoare pentru zone de locuire individuală și funcțiuni conexe locuirii, și funcțiuni de servicii/mică producție/instituții.

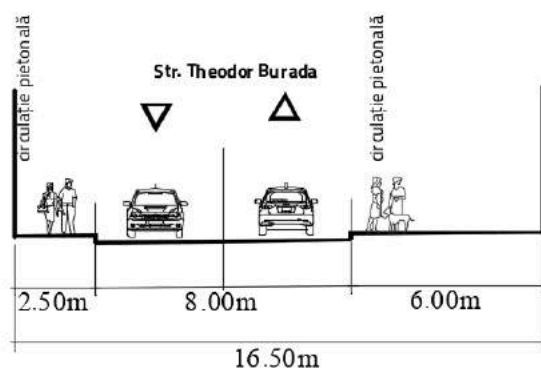
Strada Ion Luca Caragiale, artera care face accesul la sit din partea nordică, este o arteră de categoria II (de legătură), cu un profil total 21-22m (trotuarele sunt variabile, pe alocuri), carosabil de 10 m, dublu sens de deplasare, cu câte două benzi pe sens, parcuri laterale pe ambele sensuri de circulație de câte 2,2m lățime și cu trotuare de lățimea de 3,90-4,20m, respectiv 3,00-3,20m.



Strada Theodor Burada este o arteră de categoria a III-a, cu carosabil de 8 metri și câte o bandă pe sens, dar cu un profil variabil de 12,5 m / 16,5 m / 14 m: tronsonul 1 Str. I. L. Caragiale - Autobază servicii transport Metropolitan S.R.L. are un carosabil de 8 metri și trotuare de 2 m, respectiv 2,5 m, cel de-al doilea tronson, până la Str. Industriei are un profil de 16,5 m compus din carosabil de 8 m și trotuare de 2,5 metri, respectiv 6 metri și cel de-al treilea tronson are un profil de 14 m format din carosabil de 8 m și trotuare de câte 3 metri.

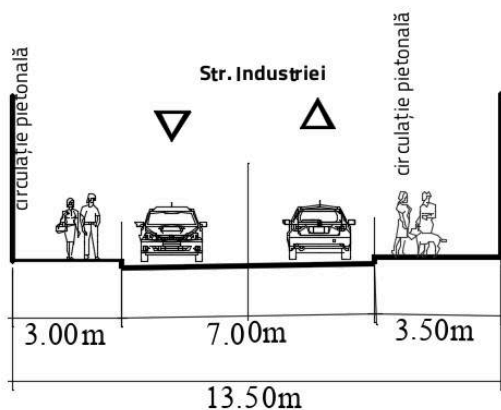


Secțiune B1 B1' - Profil existent tronson 1 Str. Theodor Burada



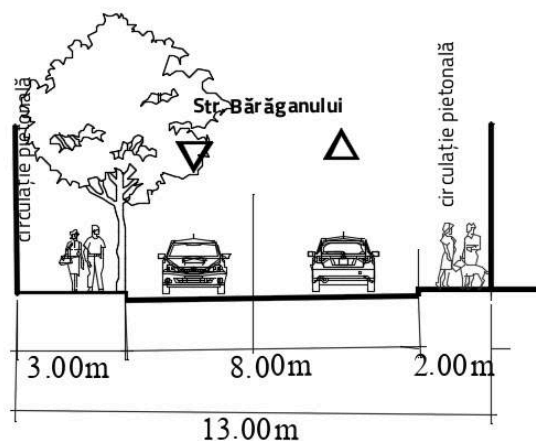
Secțiune B2 B2' - Profil existent tronson 2 Str. Theodor Burada

Strada Industriei este o stradă de categoria a III-a, cu un profil de 13,5 metri, compus din carosabil de 7 metri și câte o bandă pe sens, cu trotuare de 3m, respectiv 3,5 metri.



Secțiune D-D' - Profil existent Str. Industriei

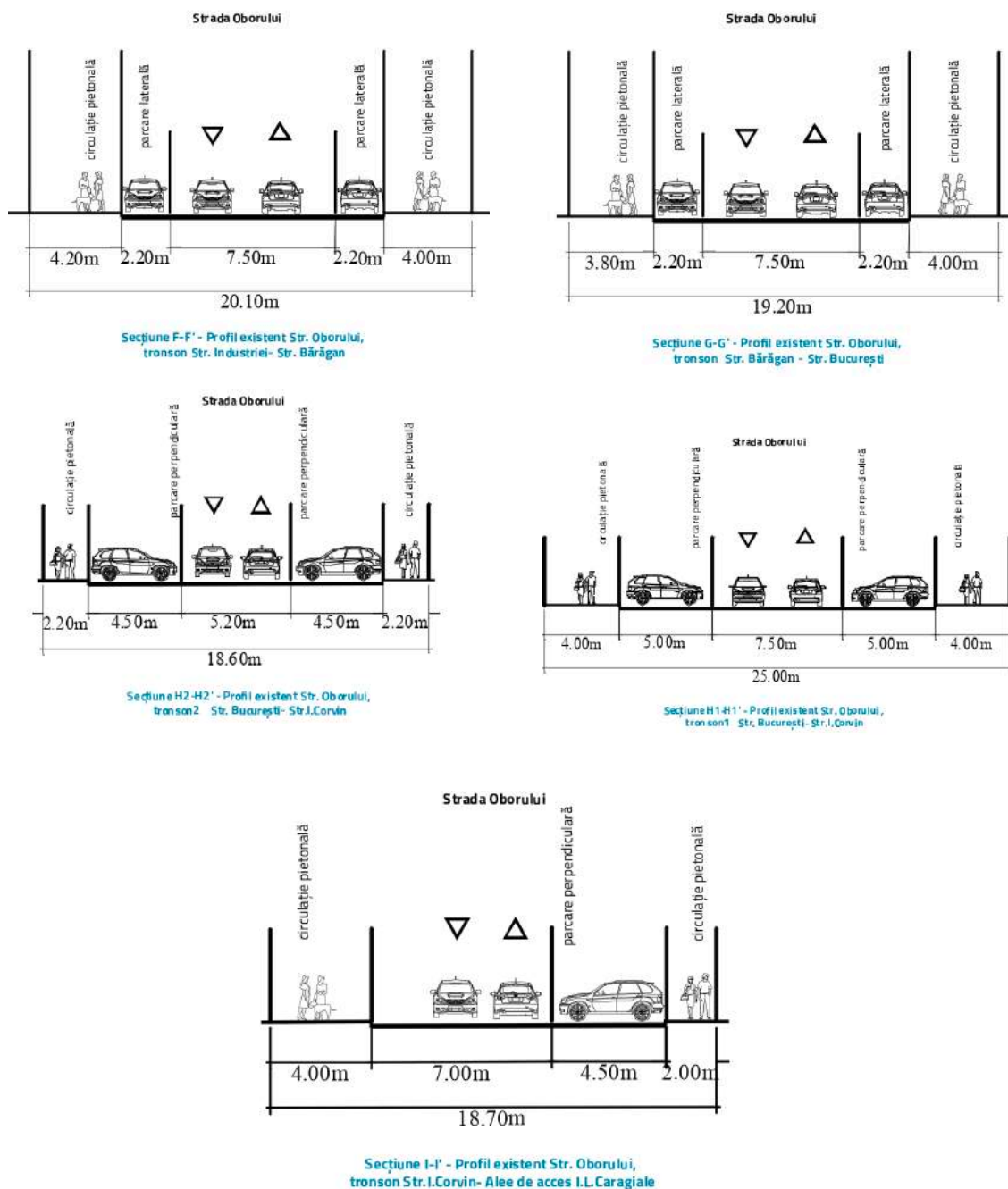
Strada Bărăganului este o arteră de categoria a III-a, cu un profil de 13 metri, compus din carosabil de 8,00 metri și câte o bandă pe sens, cu trotuare de 3m, respectiv 2 metri.



Secțiune E-E - Profil existent Str. Bărăganului

Strada Oborului este o stradă de categoria a III-a, cu un profil variabil, alcătuit astfel:

- tronsonul dintre Str. Industrii - Str. Bărăgan este compus din trotuar de 4,2 m, parcare laterală de 2,2 m, carosabil dublu sens de 7,5 m, parcare laterală de 2,2m și trotuar de 4m;
- tronsonul dintre Str. Bărăgan - Str. București este compus din trotuar de 3,8 m, parcare laterală de 2,2 m, carosabil dublu sens de 7,5 m, parcare laterală de 2,2m și trotuar de 4m;
- tronsonul 1 Str. București - Str. I. Corvin este compus din trotuar de 4 m, parcare perpendiculară de 5 m, carosabil dublu sens de 7,5 m, parcare perpendiculară de 5 m și trotuar de 4m;
- tronsonul 2 Str. București - Str. I. Corvin este compus din trotuar de 2,2 m, parcare perpendiculară de 4,5 m, carosabil dublu sens de 5,2 m, parcare perpendiculară de 4,5 m și trotuar de 2,2m;
- tronsonul dintre Str. I. Corvin - Aleea de acces I.L. Caragiale este compus din trotuar de 4 m, carosabil dublu sens de 7 m, parcare perpendiculară de 4,5 m și trotuar de 2m;

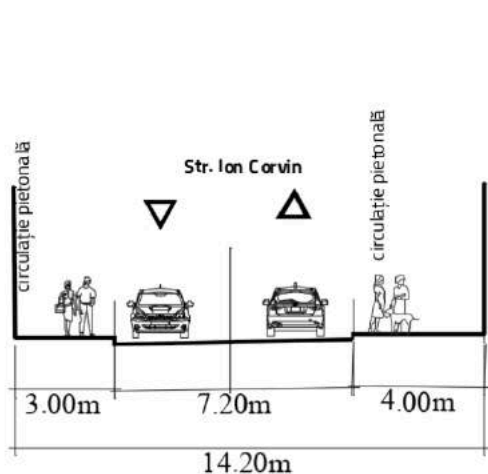


Str. Ion Corvin este o stradă de categoria a III-a , cu un profil variabil, alcătuit astfel:

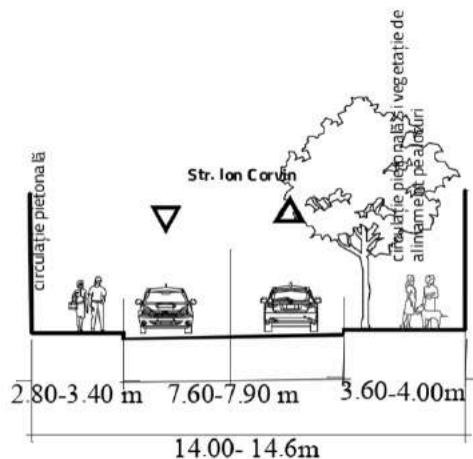
- tronsonul dintre Str. Obor - Str. Agricultori, compus din trotuar de 3 m, respectiv de 4m și carosabil dublu sens de 7,2 m.
- tronsonul dintre Str. Agricultori- imobilul Str. I. Corvin 23, compus din trotuar de 2.8-3.4m, carosabil variabil cuprins între 7,6-7,9m și încă un trotuar ce are vegetație de aliniament pe alocuri cu un total cuprins între 3,6- 4m.
- tronsonul dintre imobilul Str. I. Corvin 23 - imobilul Str. I. Corvin 19, compus din trotuar de 3m, carosabil de 8m și trotuar de 4m, având vegetație de aliniament pe alocuri;

-tronsozul de la imobilul Str. I. Corvin 19 - imobilul Str. I. Corvin 15, compus din trotuar de 3 m, carosabil de 8 m, trotuar de 0,5 m, apoi vegetație de aliniament de 3 m.

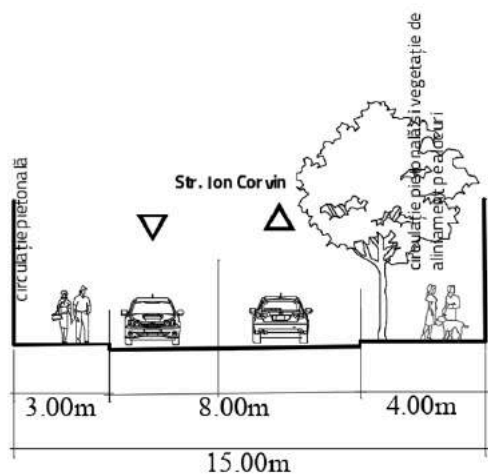
-tronsozul de la imobilul Str. I. Corvin 15 - Str. Agricultori, compus din trotuar de 2,5 m, carosabil de 8 m și trotuar având vegetație de aliniament pe alocuri cu un total de 4m.



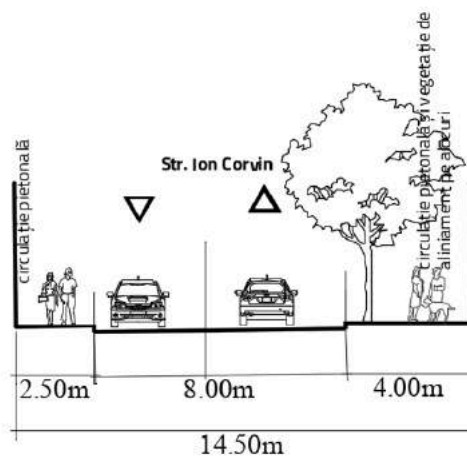
Secțiune J1-J1' - Profil existent Str. Ion Corvin
tronsoz Str. Obor- Str. Agricultori



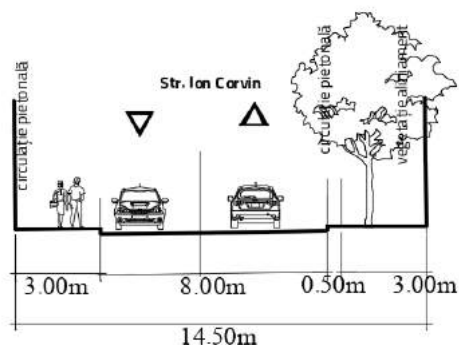
Secțiune J2-J2' - Profil existent Str. Ion Corvin
tronsoz Str. Agricultori - imobilul str.I. Corvin 23



Secțiune J4-J4' - Profil existent Str. Ion Corvin
tronsoz imobilul str.I. Corvin 19-imobil nr.15



Secțiune J5-J5' - Profil existent Str. Ion Corvin
tronsoz imobilul str.I. Corvin 15- Str. Agricultori



Secțiune J3-J3' - Profil existent Str. Ion Corvin
traseu - imobilul str. I. Corvin 23-imobil nr.19

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent, la nivelul zonei de studiu, întâlnim următoarele zone funcționale:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ZONE FUNCȚIONALE - ZONĂ DE STUDIU				
Zonă funcțională	Suprafață (mp)	Elemente de reglementare		
		POT max	CUT max	RH max / H max
ZRL 4	9210,0	40%	1,5	P+4 (15m)
ZRL2a (conf.PUG)	8770,0	35%	1	P+2(10m)
ZRL2b (conf. PUG)	22767,6	35%	1	P+2 (10m)
ZL1 (conf. PUZ aprobat cu H.C.L.M nr. 100/2015)	2041,5	50%	1.2	P+2+M (13m)
ZL2.1 (conf. PUZ aprobat cu H.C.L.M nr. 100/2015)	838,5	54%	1.62	P+4 (19m)
ZRL2b-m (conf PUZ aprobat cu H.C.L.M.nr. 172/2011)	7698,6	50%	2	P+2-3Er(13m)
ZM1 (conf.PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014)	8076,6	60%	3	P+4 (19m)
ZM2 (conf.PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014)	15838,0	50%	10 mc/mp teren	P+2 (10m)

ZM3 (conf.PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014)	907,7	50%	1.2	P+4 (19m)
ZRV1b (conf. PUG)	9713,5	conf.studii de specialitate	conf.studii de specialitate	conf.studii de specialitate
ZRCC1(conf.PUG)	6024,9	80%	5	conf. PUZ
ZRE1(conf.PUG)	12212,1	85%	3	conf. PUZ
ZRA3(conf. PUG)	1869,7	50%	10 mc/mp teren	conf. PUZ
CIRCULAȚII	41236,3	-	-	-
TOTAL	147205	-	-	-

La nivelul zonei de studiu extinsă, întâlnim atât funcțiuni complementare locuirii, ce prezintă importanță strict la nivelul cartierului (comerț en-detail, școli, grădinițe, liceu, biserică, hyper-magazine), dar și la nivelul orașului: A.N.A.F. Constanța, D.N.A. Constanța, servicii de transport local, diverse hale/ depozite, tâmplărie, servicii de reparații aparatură, service și spălătorie auto, textile ș.a.

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul studiat beneficiază direct de toate formele de echipare edilitară: rețelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică, fibră optică, serviciu public de salubritate.

Ca și disfuncționalități identificate până în prezent, se numără existența rețelelor aeriene electrice și de comunicații ce au un aspect inestetic la nivelul zonei și pot deveni periculoase în cazul intemperiilor;

În zona analizată prin PUZ nu se regăsesc construcții și instalații destinate alimentării cu apă centralizate a orașului (surse de apă, stații de tratare etc.), dar există o mare rezervă de teren în proprietatea operatorului SC RAJA SA în centrul zonei de studiu, existând construcții de birouri ale acestui operator.

2.7. Probleme de mediu

Calitatea factorilor de mediu reprezintă un factor major în determinarea calității locuirii și a posibilităților de desfășurarea a activităților economice în condiții optime. Neconformitatea unor indicatori precum calitatea aerului, condițiile de fundare, riscul de alunecare de teren etc. pot conduce la concluzia de a nu permite localizarea unei activități într-o zonă din teritoriu. Prin urmare, identificarea corectă a condițiilor preliminare de mediu va oferi posibilitățile de ameliorare sau remediere a unor deficiențe.

Din punct de vedere al provocărilor de mediu, nu se înregistrează disfuncționalități majore în cadrul zonei de studiu PUZ. În zona studiată prin PUZ și în zonele învecinate nu se găsesc obiective care se supun prevederilor legii 278/2013 privind emisiile industriale (obiective IPPC).

Zona studiată are un caracter mixt rezidențial/comercial/mici unități de producție și servicii/educație, în care principalele emisii în aer sunt determinate de traficul rutier. De asemenea, conform hărților de zgomot, nivelului de zgomot determinat de traficul rutier se încadrează în limitele maxim admise, atât pe timp de zi cât și pe timp de noapte.

Principalele aspecte cu impact asupra factorilor de mediu sunt următoarele:

- Lipsa spațiilor verzi și a reglementărilor cu privire la spațiile verzi din domeniul public.
- Lipsa unor amenajări adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor generate, cu precădere în zonele de locuințe colective.

În ceea ce privește flora și fauna din zona amplasamentului, singurele asociații vegetale existente se regăsesc în zonele de spații verzi aferente imobilelor existente sau în zonele de spații verzi publice organizate sub formă de aliniamente de-a lungul arterelor de circulație existente.

2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză

FUNCȚIUNI ȘI DOTĂRI

- Incompatibilitate funcțională generată de alăturarea funcțiunii de locuire colectivă cu cea de producție și gospodărie comunală;
- Zonele cu imobile cu folosință logistică și/sau cu patrimoniu industrial nu sunt în totalitate utilizate sau întreținute;

STRUCTURĂ MORFOLOGICĂ ȘI FOND CONSTRUIT

- În zona locuințelor individuale se identifică o serie de noi construcții cu destinația de locuințe individuale, care au un regim de înălțime mult superior (alăturări de construcții P+6 - P sau P+3 - P)
- La nivelul zonei de studiu s-a putut observa o tendință de deteriorare a fondului construit, întâlnită atât la nivelul locuințelor colective și individuale, cât și la nivelul zonelor industriale, de producție și servicii ce funcționează/funcționau în zona de studiu.
- Imaginea degradată ce caracterizează zona de locuire colectivă din nord-vestul zonei este dată atât de deteriorările prezente la nivelul fațadelor, cât și de lipsa continuității prezente la nivelul finisajelor. Anvelopările termice realizate în regim individual au dus la pierderea unității prezente la nivelul fațadelor, atât prin materialele folosite, cât și prin cromatica diferită.
- Zona de mică producție/servicii aflată în continuarea zonei de locuit este caracterizată prin construcții vechi, o parte din acestea fiind abandonate sau subutilizate.
- De-a lungul Str. Oborului se conturează o zonă mixtă caracterizată prin construcții ce prezintă degradări avansate și medii, parte din ele fiind în prezent părăsite/ neutilizate.

- Insula aferentă zonei de locuire din sud-estul sitului este divizată de un parcellar specific activităților economice, iar o parte din acesta prezintă construcții aflate în stare avansată de degradare, ce sunt neutilizate.
- În interiorul zonei de locuire individuală din nordul Liceului cu program sportiv se identifică construcții în stare foarte avansată de degradare ce necesită reparații capitale;
- Clădirile publice (unități de învățământ, unități sanitare, sedii administrative etc.) energofage și sub standardele medii de eficiență energetică

SPAȚII VERZI

- Pe arterele fără vegetație de aliniament, spațiile verzi sunt complet/ majoritar inexistent, fiind identificați doar punctual arbori plantați solitar
- Spațiile verzi publice din zona de studiu nu satisfac nevoile populației rezidente, fiind prezente într-o măsură mult prea mică.
- Lipsa reperelor la nivelul zonei constituie o problemă, atât din punctul de vedere al design-ului urban, cât și în ceea ce privește orientarea traficului pietonal;
- Spațiile verzi adiacente locuințelor colective pot constitui rezerve importante de spații plantate, însă situația actuală a lor este una deficitară - acestea sunt, în general, spații neamenajate corespunzător, insalubre, și deseori sunt utilizate ca locuri de parcare pentru autoturisme;
- În zona de studiu vegetația de aliniament este prezentă parțial de-a lungul arterelor de circulație, însă există situații în care aceasta este discontinuă și eterogenă;

CIRCULAȚII

- Străzile din interiorul zonei de studiu au un flux pietonal îngreunat, din cauza insuficienței locurilor de parcare (Str. Oborului) sau inexistenței locurilor de parcare reglementate pe anumite străzi (Str. Bărgănelui, Str. Ion Corvin) trotuarele sunt ocupate cu parcări parazitare;
- Aleea de acces I.L. Caragiale, care deservește atât zona de locuințe colective la Nordul său, dar și zona de locuințe individuale, este sub-gabaritată, dimensiunea acesteia, dar și inexistența trotuarelor pe anumite porțiuni nu răspund nevoilor funcționale actuale și nu permit o dezvoltare coerentă a zonei;
- La ore de vârf se remarcă trafic îngreunat pe axa dispusă pe direcția sud-nord: Str. Theodor Burada și Str. Oborului;
- Infrastructura de circulații nu este prietenoasă cu pietonii, zona nu prezintă un grad mare de siguranță;
- Nu există infrastructură velo;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Existența rețelelor aeriene electrice și de comunicații au un aspect inestetic la nivelul zonei și pot deveni periculoase în cazul intemperiilor;

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.0. Descrierea intervențiilor propuse

Terenurile edificate care nu sunt corelate cu reglementările din documentațiile de urbanism în vigoare reprezintă un procent de 34,4% din totalul terenurilor construibile și 25,8% din totalul zonei de studiu. Situația actuală a acestor terenuri nu corespunde reglementărilor în vigoare, existând o mulțime de terenuri al căror POT și CUT depășesc valorile reglementate prin documentațiile de urbanism în vigoare.

Reconfigurarea circulațiilor din zona de studiu P.U.Z. va influența modificarea și organizarea fluxurilor într-un mod mai eficient. Se vor avea în vedere soluții de lărgire și sistematizare a străzilor sub-gabaritate pentru a permite accesul autovehiculelor și circulația pietonală și redefinirea caracterului spațiului public în zonele de locuire colectivă.

De asemenea, s-a constatat necesitatea realizării unei soluții de decongestionare a traficului pe direcția nord-sud între Str. Theodor Burada - Str. I.L.Caragiale, care să faciliteze accesul și ieșirea traficului auto care deservește zona dedicată activităților economice diverse și degrevarea zonelor din preajma locuințelor individuale și colective;

Se recomandă acordarea unei atenții sporite în realizarea viitoarelor reglementări urbanistice, crearea unui cadru armonios din punctul de vedere al fondului construit și de a corecta silueta urbană actuală. Se va urmări contracararea fenomenului de decădere fizică și morală a patrimoniului construit din situl urban, urmat de degradarea standardului social al ocupanților acestor clădiri.

Având în vedere situația actuală a spațiilor verzi din interiorul și din proximitatea zonei care a generat Planul Urbanistic Zonal, se remarcă nevoia de realizare a unor spații verzi destinate loisir-ului și amenajarea corespunzătoare a celor existente. De asemenea, se remarcă nevoia de a asigura coerența spațiilor verzi/ vegetației existente.

Se recomandă suplimentarea vegetației de aliniament pe arterele pe care aceasta lipsește în totalitate sau plantarea de arbori în grupuri, astfel încât să aibă un impact pozitiv atât în ceea ce privește design-ul urban, cât și din punctul de vedere al confortului în spațiul public. De asemenea, este necesară completarea vegetației de aliniament unde este cazul, cu exemplare din aceeași specie cu cele existente. Ar avea un impact pozitiv major relaționarea zonei de studiu cu grădinile urbane din proximitate, prin amenajarea de coridoare de vegetație de cromatică diferită în interiorul zonei de studiu, direcționate către cele două grădini urbane.

Se propune resistemizarea circulațiilor prin lărgirea de gabarite și adaptarea echipării edilitare, acolo unde este necesar, pentru viabilizarea unor loturi ce în prezent sunt subutilizate. Parte din terenurile vechilor întreprinderi I.R.U.C. și I.C.I.L. sunt neutilizate și pot deveni edificabile/lotizabile în vederea

dezvoltării și revitalizării zonei. Patrimoniul industrial poate fi revalorificat și pus în valoare - fie prin conversie (spații pentru birouri/locuire de tip industrial loft), fie prin reabilitare. Totodată, zonele destinate locuirii colective necesită intervenții de reabilitare, la nivelul fondului construit și, la fel de important, la nivelul spațiului public, pentru a conferi zonei atractivitate și calitate a locuirii.

În ceea ce privește dotările conexe locuirii, Planul Urbanistic Zonal încurajează dezvoltarea de funcțiuni rezidențiale și conexe locuirii, ce permit completarea funcțiunilor deja existente în zonă, cu scopul de a asigura deservirea și pentru a spori confortul locuitorilor zonei. De asemenea, studiul relevă faptul că nu există disfuncții în ceea ce privește dotările conexe locuirii, raportat atât la nivelul populației existente, dar și în următorii ani, inclusiv pentru o prognoza de creștere cu 20% a populației zonei.

Fondul funciar din zona de studiu beneficiază de un potențial de dezvoltare imobiliară (în sectorul rezidențial și nu numai, din perspectiva accesibilității ridicate și a poziției centrale), datorită rezervelor existente care permit reconversie/edificare. Din perspectiva pieței rezidențiale, se observă o creștere constantă a prețurilor locuințelor, la nivel național, susținută de o creștere a urbanizării, de o creștere constantă a veniturilor medii ale populației, și, nu în ultimul rând, de o nevoie de locuire în creștere (generată de creșterea gradului de confort și scăderea numărului de locuitori/locuința, migrația către zona urbană ș.a).

Există la nivelul zonei de studiu areale încă nedefinite sub aspect funcțional, tendințele manifestate fiind parțial de menținere a unor depozitari, mici activități de producție, mic comerț și parțial de conversie în locuințe colective, comerț de proximitate sau en-gros, birouri.

Principiul dezvoltării durabile care face referire la o utilizare rațională și echitabilă a resurselor funciare în oraș. Zonele centrale, datorită accesibilității crescute, solicită funcțiuni care au potențialul de a susține costul funciar - fie printr-o intensificare a utilizării fondului funciar, fie prin funcțiuni competitive economic - cu grad ridicat de cerere. Conversia fostelor enclave industriale care au rămas reziduale în zone de centralitate se realizează în cadrul unor procese de regenerare urbană, care au în centrul lor politici de dezvoltare urbană durabilă, integrată, coerentă în raport cu resursele orașului. Zona de studiu are acest potențial de regenerare, în contextul de planificare urbană adecvat, cu investiții publice și private structurate, care să creeze valoare adăugată atât din perspectivă economică, cât și în ceea ce privește calitatea vieții, sustenabilitatea în sens larg.

De asemenea, zona de locuire colectivă care delimitează zona de studiu la Nord se pretează pentru o dezvoltare pe verticală care să răspundă nevoilor de lucru remote, generat de pandemia Covid. Pe lângă soluțiile indicate în „Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri”, în vara anului 2019, echipa României la 'Olimpiada Caselor' - Concursul Internațional de Arhitectură și Tehnologii Solare - Solar Decathlon Europe 2019, s-a clasat pe locul al treilea cu un concept de renovare integrată a blocurilor tip construite în România perioadei comuniste. Soluția propune realizarea atât a unei extinderi pe orizontală, cât și a uneia pe verticală, cu un dublu scop: de a crește eficiența energetică a locuințelor, dar și de a schimba imaginea monotona a ansamblurilor de locuințe.

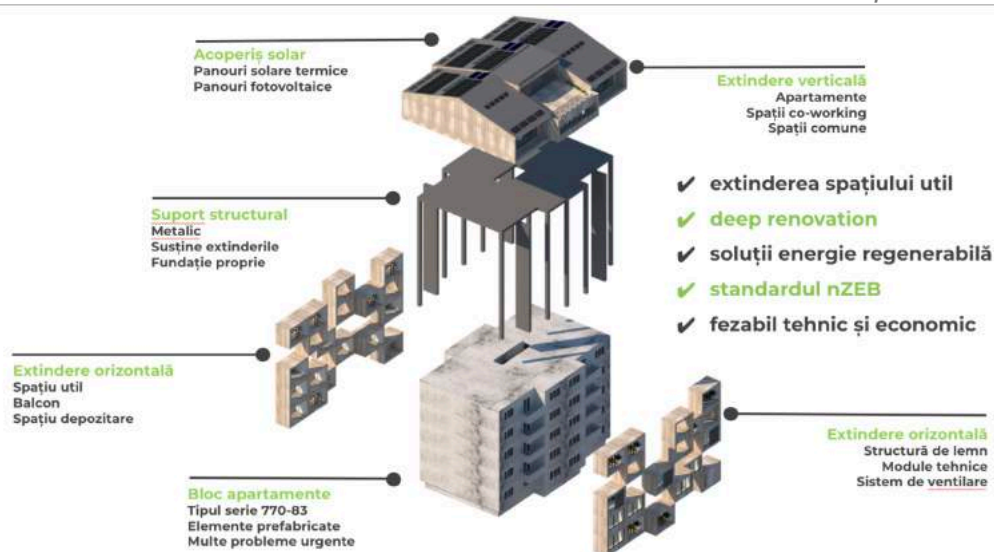


Fig.5 Exemplu de extindere orizontală a locuințelor colective existente - Proiectul Echipei Over 4 din România la concursul Solar Decathlon Europe 2019. Sursa: www.over4.org

Soluția propusă mai sus poate reprezenta proiect pilot care să schimbe caracterul locuințelor "la bloc", dar și caracterul spațiului public în care se află, însă reglementările actuale trebuie adaptate noilor propuneri, încurajând extinderea pe verticală pentru îndeplinirea acestui obiectiv.

3.1. Studii de fundamentare

Pentru a determina deficiențele principale ale zonei, necesitățile de dezvoltare și pentru a determina posibilitățile de intervenție pentru noi investiții au fost realizate o serie de studii de fundamentare:

1. Studiu topografic;
2. Studiu de fundamentare privind fondul construit;
3. Studiu geotehnic;
4. Corelare între P.U.G., documentații de urbanism aprobate ulterior și situația existentă;
5. Analiză sectorială privind structura morfologică urbană și tipurile de utilizări ale terenului;
6. Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și a căile de comunicație;
7. Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
8. Studiu de fundamentare privind rețeaua de spații verzi și dotările de agrement;
9. Studiu de fundamentare privind utilitățile publice și tehnologice, echiparea tehnico-edilitară;
10. Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică;
11. Studiu de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile existente în zona de studiu;
12. Studiu de fundamentare privind silueta urbană;

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

P.U.G.-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018, încadrează imobilele în următoarele zone și subzone de referință:

ZRL4 - subzona locuințelor colective medii (p+3 -4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,5 mp A.D.C./mp teren

Rh maxim= P+4 / 15m

ZRL2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiții - maxim 35%; *

CUT maxim =conform P.U.Z., cu următoarele condiții - maxim 1 mp A.D.C./mp teren; **

Rh max= P+2 / 10m

*Art. 15. 1 - Terasale acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul A.C. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 1

**Art. 16. 1 - Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din S sau mansarda clădirii se iau în calculul A.D.C.

Se admit creșteri de 10% conform precizărilor din nota aferentă reglementărilor pentru ZRL 1

ZRL2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție

POT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiții - maxim 35%; *

CUT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiții - maxim 1 mp A.D.C./mp teren; **

Rh max = P+2 / 10m

*Art. 15. 1 -Terasale acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul A.C. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 1

**Art. 16. 1-Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din S sau mansarda clădirii se iau în calculul A.D.C.

Se admit creșteri de 10% conform precizărilor din nota aferentă reglementărilor pentru ZRL 1

ZRV 1b - subzona amenajărilor sportive din zonele rezidențiale

POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii,

Rh max = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ZRE1 - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente

POT maxim = conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 85%;

CUT maxim = conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3 mp A.D.C./mp. teren;

Rh max = conform funcțiunii specifice sau conform P.U.Z. și conform caracterului zonei și vecinătăților;

ZRCC1 - subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

POT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiționări: maxim = 80% exclusiv echipamente publice;

CUT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- exclusiv echipamente publice, în funcție de numărul maxim de niveluri:
 - P + 3-4 (H = 15 metri) - CUT maxim = 2,4 mp A.D.C./mp teren;
 - P + 5-7 (H = 24 metri) - CUT maxim = 3 mp A.D.C./mp teren;
 - P + 8 niveluri și peste, CUT poate crește cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5 mp A.D.C./mp teren;
 - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei
- C.U.T. maxim poate fi depășit cu maximum 2 în următoarele împrejurări:
- dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează pietonale, scuaruri sau alte spații accesibile publicului și care conferă calități urbanistice și arhitecturale sporite centrului de cartier;
 - dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații de parcare subterane sau supraterane, multietajate în care minimum 50% sunt publice;
 - dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații și zone de interes peisagistic și care contribuie la creșterea atractivității turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tăbăcărie, Siutghiol etc.).

Rh max = max. P+10 (pe străzile cu 6 fire de circulație), P+6 (pe străzile cu 4 fire de circulație) și P+3 (pe străzile cu 2 fire de circulație); nu se limitează înălțimea maximă admisibilă, dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente;

Rh max = conform P.U.Z. și cu o serie de specificații în funcție de condițiile geotehnice, specificul zonei, funcțiune, amplasare și retragere față de aliniament, gabaritele străzii ș.a.;

ZRA3 - ZONA UNITĂȚILOR DE DEPOZITARE

POT maxim = conform PUZ, dar nu peste 50%

CUT maxim = conform PUZ cu următoarele condiționări: CUT maxim = 10 mc/mp teren;

Rh max = conform PUZ cu următoarele condiționări:

- înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare;
- înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 20m;
- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ZRS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

POT maxim = nerelevant pentru instalațiile tehnice; pentru construcții: POT maxim = 50%

CUT maxim = nerelevant pentru instalațiile tehnice; se stabilește prin PUZ sau PUD, după caz;

-se recomandă în toate cazurile CUT maxim volumetric = 4.5 (mc. /mp. teren) și CUT maxim = 2.0 mp. A.D.C./mp. teren

Rh max = înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în zonele și subzonele de reglementare adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice aferente

3.3. Valorificarea cadrului natural

În vederea îmbunătățirii imaginii ambientale a zonei dintre locuințe, se vor reorganiza și amenaja spațiile libere neocupate de circulații carosabile, pietonale și parcuri. Acestea se vor trata ca grădini și spații verzi publice cu deservire locale. Se va încerca menținerea pe cât posibil a copacilor existenți și integrarea acestora în noile amenajări.

Având în vedere situația actuală a spațiilor verzi din interiorul și din proximitatea zonei care a generat Planul Urbanistic Zonal, se remarcă nevoia de realizare a unor spații verzi destinate loisir-ului și amenajarea corespunzătoare a celor existente. De asemenea, se remarcă nevoia de a asigura coerența spațiilor verzi/ vegetației existente. Discontinuitatea vegetației de aliniament și spațiile verzi neîntreținute degradează imaginea spațiului public, fiind necesare completări/suplimentări ale vegetației de aliniament pe toate arterele existente.

Distribuția spațiilor verzi la nivelul orașului a generat zone foarte bine deservite și zone slab deservite sau nedeservite de spații verzi amenajate destinate loisir-ului, așadar se remarcă o discrepanță la nivelul municipiului din punctul de vedere al gradului de deservire. Zona de studiu este încadrată într-o arie privilegiată a sistemului de spații verzi, fiind deservită de două grădini urbane – grădina urbană "Parcul Casei de Cultură" și grădina urbană "Parcul Gării". Pentru marcarea direcției către cele două grădini din proximitate, pot fi amenajate coridoare de vegetație de cromatică diferită (roșie, galbenă) sau rezistentă de-a lungul întregului an pe arterele care fac legătura cu aceste spații verzi- Str. Theodor Burada, Str. Oborului și Str. I.L.Caragiale.

3.4. Modernizarea circulației

Densitatea, dar și fluxurile circulațiilor din interiorul zonei de analiză sunt reduse, datorată faptului că acestea sunt artere colectoare și de deservire locală pentru zone de locuire individuală și funcțiuni conexe locuirii, dar și pentru o serie de funcțiuni de servicii și mică producție/instituții, iar principalele categorii de intervenții care vizează trama stradală sunt următoarele:

- completării/suplimentări ale vegetației de aliniament pe toate arterele existente: se propun fâșii verzi plantate de 1,0 m (doar pe str. Theodor Burada sunt propuse de câte 0,5 m) care separă spațiile pietonale de cele carosabile;
- propuneri de noi parări laterale pe Str. Agricultori și Str. Ion Corvin;
- reorganizarea parcajelor pe Str. București și pe anumite tronsoane aferente Str. Oborului;

Se propun următoarele profile stradale pentru străzile aferente zonei de studiu:

- Strada Theodor Burada se va resistemiza prin realizarea unui carosabil dublu sens de câte 4 metri pe fiecare sens, trotuare de 1,5 metri și spații aferente vegetației de aliniament de minim 0,5 metri pe fiecare parte. În prezent, profilul acestei străzi nu dispune de vegetație de aliniament;
- Strada Ion Corvin se va resistemiza prin realizarea unui carosabil dublu sens de câte 3,5 metri pe fiecare sens, trotuare de 1,5 metri, spațiu verde de aliniament de 1 m, și o parcare laterală de 2,2 metri (doar pe tronsonul aferent instituțiilor publice). În prezent, profilul acestei străzi nu dispune de vegetație de aliniament și parări laterale;
- Strada Industriei se propune la un profil de 13,5 metri, compus din carosabil dublu sens de 7m, spații verzi de aliniament de 1, respectiv 1,5 metri și trotuare de câte 2 metri pe fiecare parte; În prezent, profilul acestei străzi nu dispune de vegetație de aliniament;
- Strada Bărăganului se propune la un profil de 13 m compus din carosabil de 7 m, spațiu dedicat parării laterale de 2,3 metri cu vegetație de aliniament de 0,5 metri pe tronsonul aferent numerelor pare și trotuare de câte 1,5 metri pe fiecare parte; În prezent, profilul acestei străzi nu dispune de vegetație de aliniament și parări laterale;
- În ceea ce privește Str. București, se propun intervenții de reorganizare a parcajelor existente și completare a vegetației de aliniament existente. În prezent, pe această stradă se identifică în special parări laterale (paralele), iar gabaritul străzii permite reorganizarea acestora prin propunerea parcajelor la unghi de 30 de grade. Prin propunerea de reorganizare a parcajelor se suplimentează locurile de parcare de la 72 parcaje existente în prezent la 128 parcaje propuse.
- Strada Agricultori - tronsonul cuprins între strada Oborului și Str. Ion Corvin - se propune la un carosabil dublu sens de 7 m în total, spațiu dedicat parării laterale de câte 2 m pe partea aferentă instituțiilor publice, vegetație de aliniament de 1 m și trotuare de câte 1,5 m pe fiecare parte. În prezent, profilul acestei străzi nu dispune de vegetație de aliniament și parări laterale;
- Strada Agricultori - tronsonul cuprins între Str. Ion Corvin și Aleea I.L.Caragiale - se propune la un carosabil dublu sens de 10 m în total, vegetație de aliniament de 1 m și trotuare de câte 3 m pe fiecare parte. În prezent, profilul acestei străzi nu dispune de vegetație de aliniament;
- În ceea ce privește Strada Oborului, se propun intervenții punctuale de resistemizare pe anumite tronsoane, iar acestea constau în propunerea de spații dedicate vegetației de aliniament de minim 0,5 metri până la 1.5m și reorganizări ale parcajelor existente, în special pentru tronsonul cuprins între Str. Ion Corvin și Str. București. În prezent, profilul acestei străzi nu dispune de vegetație de aliniament, iar pe tronsonul cuprins între Str. București și Str. Ion Corvin partea carosabilă este subdimensionată (5,5 m lățimea totală a celor două benzi carosabile).

În urma tuturor modificărilor propuse, zona este mai ușor navigabilă din punct de vedere al circulațiilor auto și pietonale și se majorează locurile de parcare existente. Sunt propuse un număr de **372 locuri de parcare amenajate**, față de cele **cca. 280 locuri de parcare din prezent**, în cadrul zonei de studiu.

Posibilități de fluidizare a traficului de-a lungul străzii Theodor Burada

În vederea fluidizării traficului de-a lungul străzii Theodor Burada, una din soluțiile identificate reprezintă lărgirea gabaritului respectivei artere, până la intersecția acesteia cu Bulevardul I.C. Brătianu. Pentru aceasta s-a luat în calcul exproprierea și relocarea locuitorilor primului front de case cu deschidere la strada Theodor Burada, după următoarea metodologie:

Pornind de la STUDIU DE PIAȚĂ Privind Valorile Minime Consemnate ale Proprietăților Imobiliare din Județele Constanța și Tulcea (2021)¹, s-au calculat valorile, exprimate în euro/mp, pentru proprietățile (teren și construcții) aflate pe tronsonul străzii Burada cuprins între strada București și strada I.L. Caragiale, respectiv loturile identificate între numerele poștale 40 și 60, cărora li s-a adăugat lotul identificat prin adresa poștală: Aleea I.L. Caragiale, nr. 45A. În urma calcului, pentru tronsonul cu lungimea de cca. 190 m, au fost necesară suma de aproximativ 2 milioane Euro pentru exproprierea loturilor cu deschidere la respectivul tronson. Astfel, pentru a calcula suma necesară pentru exproprierea întregului front estic al străzii Theodor Burada, s-a considerat valoarea aproximativă: 1 milion euro pentru fiecare 100 m măsurați de front construit (fără a lua în considerare circulațiile carosabile ce intersectează artera Th. Burada). La suprafața totală cumulată de 650 m măsurați, s-a estimat o sumă de 6,5 milioane euro necesari pentru exproprierea și relocarea locuitorilor. În proiectul de față nu se vor trata aspectele privind operațiunile de expropriere. În cazul în care se va opta pentru această soluție, respectivele aspecte se vor trata într-un proiect dezvoltat la o scară mai largă. Documentația PUZ ține cont de posibilitatea lărgirii străzii Theodor Burada, impunând o retragere de minim 5 m față de aliniamentul format la aceasta (vezi RLU aferent).

¹ http://www.unnpr.ro/files/expertize2022/CNPConstanta/studiu_de_piata_constanta_si_tulcea_2022.pdf

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Soluția de reglementare a terenului ține cont de tipologia parcelelor aflate în proprietate privată în cadrul zonei de studiu, restricțiile de construire și necesitățile de organizare și resistemizare a infrastructurii de circulație carosabilă.

La nivelul zonei de intervenție se propun următoarele zone funcționale:

ZRCM1-m - subzonă activități mixte locuire, comerț și servicii cu regim mic de înălțime

POT = 50%

CUT = 1,8 mp ADC /mp teren

RH max = D+P+2+3Er

H max = 16 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supratere: 5

ZRCM2-m - subzonă activități mixte, locuire colectivă, comerț și servicii

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,6 mp ADC /mp teren

Rh max = D+P+3E

H max = 16 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supratere: 5

ZRCM3 - subzonă activități mixte, producție și servicii

POT maxim = 45%

CUT maxim = 2,25 mp ADC /mp teren;

Rh max = D+P+4E

H max = 19 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supratere: 6

ZRCC1-m - subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

POT = 50%

CUT = 2,5 mp ADC /mp teren

RH max = D+P+4

H max = 22 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supratere: 6

ZRE1-m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente

POT = 40%

CUT = 1,2 mp ADC /mp teren

RH max = D+P+2

H max = 14 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supraterane: 4

ZREV - subzona echipamentelor publice și spațiilor verzi cu acces nelimitat

POT = 20%

CUT = 0,6 mp ADC /mp teren

RH max = D+P+2

H max = 14 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supraterane: 4

ZRL2a-m - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim D+P+2 etaje, situate în afara perimetrelor de protecție

POT = 35%

CUT = 1,1 mp ADC /mp teren

RH max = D+P+2

H max = 12 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supraterane: 4

ZRL2b-m - zona locuințelor individuale cu maxim D+P+2 etaje, situate în interiorul perimetrelor de protecție

POT = 35%

CUT = 1,1 mp ADC /mp teren

RH max = D+P+2

H max = 12 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supraterane: 4

ZRL4 - locuințe colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale - conform P.U.G. Municipiul Constanța

Zonă constituită, nu se aduc modificări față de reglementările P.U.G., cu excepția intervențiilor de tipul refațadizării/ intervenții punctuale de regenerare și reabilitare a fondului construit.

POT max = 30%

CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren;

RH max = P+4

H max = 15 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supratere: 5

ZRV1b-m - subzona amenajărilor sportive din zonele rezidențiale

POT = 20%

CUT = 0,2 mp ADC /mp teren

RH max = P

H max = 5 m

Nr. max. niveluri supratere: 1

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ (la nivel de zone funcționale) - ZONĂ DE STUDIU

Zonă funcțională	Suprafață (mp)	POT max propus	CUT max	RH max (Hmax la cornișă)
ZRCM1-m	19696,0	50%	1,8 mp ADC/mp teren	D+P+2+3Er (16 m)
ZRCM2-m	7624,0	40%	1,6 mp ADC/mp teren	D+P+3 (16 m)
ZRCM3	14742,1	45%	2,25 mp ADC/mp teren	D+P+4 (19 m)
ZRCC1-m	4883,3	50%	2,5 mp ADC/mp teren	D+P+4 (22 m)
ZRE1-m	13278,7	40%	1,2 mp ADC/mp teren	D+P+2 (14 m)
ZREV	3573,0	20%	0,6 mp ADC/mp teren	D+P+2 (14 m)
ZRL2a-m	4009,8	35%	1,1 mp ADC/mp teren	D+P+2 (12 m)
ZRL2b-m	20210,4	35%	1,1 mp ADC/mp teren	D+P+2 (12 m)
ZRL4 cf. PUG	9217,5	30%	1,5 mp ADC/mp teren	P+4 (15 m)
ZRV1b-m	5508,5	20%	0,2 mp ADC/mp teren	P (5 m)
CIRCULAȚII	44461,7	-	-	-
TOTAL	147205,0			

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV - EXISTENT/PROPUȘ

Destinație	EXISTENT						PROPUȘ					
	Zone funcționale	S teren	POT max	SC sol	CUT max	ADC	Zone funcționale	S teren	POT max	SC sol	CUT max	ADC
Locuire individuală și colectivă	ZRL2a	8770	35%	3070	1	8770	ZRL2a -m	4010	35%	1403	1,1	4411
	ZRL2b	22768	35%	7969	1	22768	ZRL2b-m					
	ZL1 - cf. PUZ aprobat cu H.C.L.M nr. 100/2015	2042	50%	1021	1,2	2450						
	ZRL2b-m (conf PUZ aprobat cu H.C.L.M.nr. 172/2011)	7699	50%	3849	2	15397		20210	35%	7074	1,1	22231
	ZL2.1 (conf. PUZ aprobat cu H.C.L.M nr. 100/2015)	839	54%	453	1,62	1358						
	ZRL4 -subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale	9210	30%	2763	1,5	13815	ZRL4 -subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale	9218	30%	2765	1,5	13826
Zone mixte	ZM1 (conf.PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014)	8077	60%	4846	3	24230	ZRCM1-m subzonă activități mixte locuire, comerț și servicii cu regim mic de înălțime	19696	50%	9848	1,8	17726
	ZM2 (conf.PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014)	15838	50%	7919	10 mc/ mp teren	23757	ZRCM2 -subzonă activități mixte, locuire colectivă, comerț și servicii	7624	40%	3050	1,6	4879
	ZM2 (conf.PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014)	908	50,00%	454	1,2	545	ZRCM3- subzonă activități mixte, producție și servicii	14742	45%	6634	2,25	14926
Echipamente publice	ZRCC1(conf.PUG)	6025	80%	4820	5	24100	ZRCC1-m - subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban	4883,3	50%	2442	2,5	6104
	ZRE1(conf.PUG)						ZRE1-m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente	13278,7	40%	5311	1,2	6374
		12212	85%	10380	3	31141						

PUZ REGENERARE URBANĂ ZONA BALADA, BENEFICIAR-UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

							ZREV - subzona echipamentelor publice și spațiilor verzi cu acces nelimitat	3573	20%	715	0,6	429
Spații verzi	ZRV1b (conf. PUG)	9714	Conform studii de specialitate	-	Conform studii de specialitate	-	ZRV1b-m - subzona amenajărilor sportive din zonele rezidențiale	5509	20%	1102	0,2	1101,7
Depozitare	ZRA3 - zona unităților de depozitare	1870	conform P.U.Z., dar nu peste 50%	935	conform P.U.Z., dar nu peste 10 mc/mp teren	-	-	-	-%	-	-	-
Circulații		41236	-%	-	-	-		44462	-%	-	-	-
TOTAL		147205						147205				

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Propunerile privind rețelele edilitare în zona de studiu vizează atât modificări și reabilitări ale infrastructurii existente, acolo unde aceasta este subdimensionată sau în stare de degradare.

Studiul de echipare tehnico-edilitară analizează și detaliază modul în care se va realiza echiparea edilitară la nivelul zonei. Au fost calculate breviarile de consum pentru fiecare utilitate în parte, în baza prognozei de dezvoltare a zonei. În baza avizelor de utilități obținute, studiul de echipare edilitară furnizează o soluție de branșare a amplasamentelor la utilitățile existente în zonă.

În vederea edificării terenurilor libere vor fi necesare devieri sau relocări de rețele edilitare (canalizare și apă), operațiuni care se vor realiza prin grija investitorilor privați. Amplasamentele finale ale rețelelor edilitare (cele existente și cele relocate /deviate) vor influența zona maximă edificabilă a terenurilor prin asigurarea zonelor de protecție și siguranță a traseelor conductelor. În acest sens, zonele edificabile marcate pe planșa de reglementări urbanistice are rol ilustrativ maximal, prin aplicarea condițiilor de amplasare în parcelă conform Regulamentului Local de Urbanism propus pentru o configurare a parcellarului optimă, însă aceste zone vor putea fi influențate de zonele de siguranță și protecție ale infrastructurii edilitare.

Conductele existente sunt confecționate din materiale precum oțel și azbociment motiv pentru care se impune înlocuirea acestora cu conducte din polipropilenă, mai durabile. De asemenea, o dată cu acest proces se recomandă și trecerea către diametre superioare ale conductelor, pentru a putea asigura capacitățile necesare viitoarelor dezvoltări.

Imobilului care a generat PUZ, cât și celor din zona studiată prin PUZ li se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie și internet;
- gospodărie comunală (depozitare/colectare deșeuri).

▪ **Alimentare cu apă și canalizare: RAJA S.A. Constanța**, conform avizului nr 361/2079 din 22.02.2021:

Pe amplasamentul studiat există conducte magistrale de apă, conducte de distribuție apă, colectoare menajere, colectoare pluviale, conducte de refulare ape uzate, branșamente de apă, racorduri de canalizare (conform planului de situație anexat avizului). Se vor respecta prevederile HG 930/2005, cap VIII, art.30, alineat "d" și alineat "e" dar și prevederile Regulamentului Serviciului de Alimentare cu Apă și Canalizare al SC RAJA SA Constanța. Adică, culoarele de teren de 10m de la generatoarele exterioare ale conductelor magistrale de apă, respectiv 3m de la generatoarele exterioare ale conductelor de distribuție apă, ce cuprind zonele de protecție sanitară cu regim sever, precum și culoarele de teren de 5m, stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de refulare ape uzate, respectiv 3m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor manajere/ pluviale, ce reprezintă zonele de protecție și siguranță nu se vor betona, nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive. În aceste zone terenul nu va fi acoperit cu materialul demontabil (dale, pavele).

În ceea ce privește terenurile pe care sunt amplasate rețelele de apă potabilă și canalizare, conform Legii Domeniului Public nr. 213/1998, acestea aparțin domeniului public. Dreptul de trecere se asigură pe toată durata existenței sistemelor de alimentare cu apă și canalizare pentru a putea fi executate lucrări de întreținere și exploatare.

În cazul în care conductele existente pe amplasament vor fi avariate, zona ca fi inundată cu debite mari de apă, și presiuni ridicate, iar constructorul și beneficiarul. Beneficiarii vor suporta în mod solidar costul lucrărilor de reparații aferente și al debitului de apă pierdut.

Privind proiectele RAJA SA prin investiția POIM 2014-2020, pe str. I.L Caragiale (în spatele blocurilor L113 sc. A-B-C) se va reabilita colectorul menajer existent cu o conductă nouă DN250mm PVC-Kg. Pe str. București, pe tronsonul cuprins între străzile Theodor Burada și Oborului se va reabilita rețeaua de distribuție existentă, cu o conductă nouă DN110mm PEHD. Pe str. Ardealului se va reabilita rețeaua de distribuție apă existentă cu o conductă de PEHD110mm PEHD. Lucrările menționate vor include pe lângă reabilitare conductelor principale și reabilitarea racordurilor de canalizare, respectiv branșamentele de apă aferente, precum și prevederea de hidranți pe rețelele de apă.

Ținând cont ca :

- RAJA SA a semnat contractul de finanțare aferent "Proiectului regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată în aria de operare RAJA SA în perioada 2014-2020".
- În proiectul dezvoltat de RAJA SA sunt prevăzute lucrări de reabilitare/extindere ale infrastructurii de apă și canal amplasate pe mai multe străzi din municipiul Constanța.

- Municipiul Constanța și-a asumat angajamentul de punere la dispoziție a terenurilor necesare executării lucrărilor cuprinse în proiectul de dezvoltare de RAJA SA finanțat de fonduri europene nerambursabile. Amplasamentele au fost puse la dispoziție în baza hotărârilor de consiliu local.
- Parte din amplasamentele necesare executării lucrărilor celor 2 proiecte sunt comune.

Executarea celor 2 proiecte va fi realizată în baza unui plan de coordonare agreat între Primărie și RAJA S.A. Alăturat avizului emis s-a pus la dispoziție un plan de situație cu traseele și caracteristicile rețelelor hidroedilitare existente pe amplasamentele menționate.

▪ **Alimentare cu energie electrică: Enel**, conform aviz de amplasament favorabil cu nr. 06974004/28/01/2021:

Aviz Favorabil condiționat, avizul emis este valabil doar pentru faza PUZ, pentru celelalte faze fiind necesare noi documentații. Pe planurile de amplasament se localizează: LEA 0,4 KV, LES A1 10 KV, LES 10 KV, LES 0,4 kV (protejate în tub) și un Post de Transformare existent în apropierea amplasamentului. Conform normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferentă capacităților energetice, aprobată prin Ordinul A.N.R.E. 239/2019, se vor respecta distanțele de siguranță față de toate instalațiile electrice prezente în zonă. Amplasarea instalațiilor electrice a fost pusă la dispoziție prin intermediul unui plan de amplasament atașat avizului.

▪ **Alimentare cu gaze naturale: Distrigaz**, conform avizului de amplasament nr. 316.426.417/07.06.2021:

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, motiv pentru cre, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Se vor respecta zonele de protecție și de siguranță conform normelor tehnice pentru proiectarea, executare și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinul MEC nr. 47/2003, prevederile NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018.

▪ **Telefonie și internet: RCS-RDS**, conform aviz favorabil cu condiții nr. 516/21.01.2021:

Se va respecta zona de protecție și de siguranță față de rețeaua RCS&RDS S.A. care ocupă în adâncime suprafața delimitată de la 1,100 m la 0,300 m având o lățime de 0,600 m și semnalizată cu folie avertizoare la o distanță de 0,200 m deasupra monotubului. În privința lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri cu fibră optică se va face numai manual cu asistența tehnică din partea RCS&RDS S.A, motiv pentru care odată cu începerea lucrărilor RCS&RDS S.A. se va înștiința în vederea asigurării asistenței tehnice, pentru menținerea condițiilor specificate în aviz.

3.7. Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal va include măsuri de prevenire a impactului negativ asupra mediului pentru zona studiată (inclusiv actul administrativ al Agenției pentru Protecția Mediului), ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului urban.

Prin studiul de fundamentare privind echiparea edilitară, s-a calculat necesarul pentru consumurile de utilități aferente investiției, iar implementarea acestora va asigura colectarea în condiții de siguranță a apelor uzate, în scopul epurării și tratării acestora.

Propunerile reglementate prin prezenta documentație nu au un impact negativ asupra mediului. Mai mult decât atât, sunt propuse spații nemineralizate generoase, iar prin Regulamentul Local de Urbanism este recomandată și încurajată amenajarea de spații verzi de aliniament, în lungul arterelor de circulație, iar în interiorul lotului este impusă respectarea unui spațiu verde minim, în funcție de subzonă și funcțiune.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului, sunt admise funcțiuni care nu au un impact negativ asupra mediului. Mai mult decât atât, proiectul propune reintegrarea în circuitul urban al unor suprafețe de teren degradate, neîngrijite, care sunt sursă de poluare cu praf și materie vegetală crescută spontan.

3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal listează obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privară (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

și identifică nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT;
- Terenuri proprietate privată, destinate concesiunii;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

În zona de studiu a PUZ se află următoarele obiective de utilitate publică:

- Liceul cu program sportiv "Nicolae Rotaru";
- Sediul A.N.A.F. Constanța;
- Sediul D.N.A.. Constanța;
- Incinta Raja;

De asemenea, având în vedere caracterul de centralitate al zonei, regăsim și obiective de uz public/ persoane juridice private:

- Autobaza de servicii transport Metropolitan SRL;
- Biserica Martorii lui Iehova;
- Grădinița privată Hello Teddy;
- Clinica Medicală "360";

În imediata vecinătate regăsim următoarele obiective de utilitate publică/ de uz public:

- Cimitirul Ortodox Central;
- Spitalul Clinic Județean de Urgență Constanța;
- Grădinița "Căsuța de turtă dulce";
- Grădinița "Tărâmul Basmelor Kindergarten")
- Școala Gimnazială Nr. 24 "Ion Jalea";
- Școala cu clasele I-VIII "Cella Serghi"
- Colegiului Național de Arte "Regina Maria;
- Universitatea "Andrei Șaguna";
- Kaufland Obor;
- Casa de Cultură a sindicatelor Constanța și parcul public aferent acesteia;

3.9. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța

Inițierea Planului Urbanistic Zonal delimitat de străzile Theodor Burada, I.L.Caragiale, Oborului, Ardealului și Industriei din Municipiul Constanța, este oportună, întrucât:

- construirea terenurilor aflate în zona de studiu va produce noi spații care să găzduiască activități economice sau noi locuințe;
- realizarea unei investiții imobiliare în zonă va avea un impact pozitiv asupra imaginii generale în zonă (afectată de parcele dezafectate, terenuri insalubre și construcții degradate) și va oferi posibilitatea creșterii valorii imobiliare a terenurilor din vecinătate;
- reorganizarea aleilor pietonale și carosabile va permite eficientizarea spațiului carosabil, pe de o parte și creșterea atractivității spațiului public destinat pietonilor, pe de altă parte, ambele cu consecințe pozitive asupra imaginii și utilizării spațiului;
- abordarea unor reglementări noi pentru zona locuințelor constituite va permite realizarea de către primărie a unor proiecte pilot, cu posibile consecințe pozitive în ceea ce privește confortul locuirii, eficienței energetice, creșterii numărului de unități locative și creșterea imobiliară a zonei;

- construirea imobilului virane din zona PUZ generează locuri de muncă atât la momentul construcției, cât și pe termen lung, prin exploatarea activităților nou propuse în parterul construcției;
- crește productivitatea unor imobile intravilane ale UAT Municipiul Constanța și generează beneficii în plan economic - prin stimularea realizării unui parter cu funcțiuni deschise publicului;
- construirea are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiului Constanța (respectiv taxe și impozite pe clădiri);

3.10. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)

Costurile aferente investiției vizează:

- operațiuni juridice și cadastrale de a trece terenurile aflate în altă proprietate decât domeniul public în domeniul public, pentru culoarele de circulație propuse dezvoltării /sistemizării arterelor de circulație. Aceste operațiuni vor fi suportate de APL;
- realizarea infrastructurii edilitare în zonele noilor dezvoltări - costuri ale operatorilor de utilități și finanțări externe;
- operațiuni de realizare a infrastructurii rutiere - costuri ale APL și finanțări externe;
- amenajarea spațiilor publice, reorganizare parcaje dar și amenajarea de noi locuri de parcare autovehicule etc. - costuri ale APL și finanțări externe;
- reabilitarea locuințelor colective și creșterea eficienței energetice - costuri ale APL și finanțări externe;
- edificarea loturilor private - costuri private ale investitorilor.

Așadar, la nivelul zonei de studiu propusă, costurile de construire ale parcelelor proprietate privată vor aparține persoanelor fizice și juridice care dețin sau vor deține aceste imobile la momentul edificării. Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.

Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Anda Stăncescu

urb. Beatrice Gheorghiu

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ ZONA BALADA”

VOLUMUL II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ ZONA BALADA”**

Amplasamentul: **PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE ION LUCA CARAGIALE, OBORULUI, BUCUREȘTI, ARDEALULUI, INDUSTRIEI ȘI THEODOR BURADA**

Inițiatorul documentației de urbanism: **UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Nr contract: **80807/22.05.2020**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL , Constanța**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

Management proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



Cuprins:

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Baza legală a elaborării	3
1.3. Domeniul de aplicare	4
1.4. Precondiții de aplicare a RLU	5
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	7
2.1 Unități și subunități funcționale	7
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	10
ZRL2a-m - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim D+P+2etaje, situate în afara perimetrelor de protecție	10
ZRL2b-m - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+2etaje, situate în interiorul perimetrelor de protecție	26
ZRL4 - locuințe colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale - conform P.U.G. Municipiul Constanța	43
ZRCM - zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe	58
ZRCM1-m - subzonă activități mixte: locuire, comerț și servicii cu regim mic de înălțime	58
ZRCM2-m - subzonă activități mixte: locuire colectivă, comerț și servicii	77
ZRCM3 - subzonă activități mixte: producție și servicii	97
ZRCC1-m - subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban	116
ZRE1-m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente	130
ZREV - subzona echipamentelor publice și spațiilor verzi cu acces nelimitat	139
ZRV1b-m - subzona amenajărilor sportive din zonele rezidențiale	148
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	155
V. ANEXE	157
Anexa 1. Paletar culori propus pentru finisajele fațadei	157
Anexa 2. Paletar culori propus pentru împrejurimi	158

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul Urbanistic Zonal „Regenerare urbană zona Balada”, Municipiul Constanța, Județul Constanța** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planului Urbanistic Zonal „Regenerare urbană zona Balada”, Municipiul Constanța, Județul Constanța** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planului Urbanistic Zonal „Regenerare urbană zona Balada”, Municipiul Constanța, Județul Constanța** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal „Regenerare urbană zona Balada”, Municipiul Constanța, Județul Constanța** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;

- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Hotărârea de Consiliu Local a Municipiului Constanța nr 322/2016 privind “Regulamentul local de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism la nivelul Municipiului Constanța”
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- Legea 114/1996 a locuinței.

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și prevederile **Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal Regenerare Urbană Zona Balada, Municipiul Constanța, Județul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform **Certificatului de urbanism nr 3384/30.12.2020**.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția admiterii funcțiunii propuse în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită la nivel de RLU și cu anexa nr. 1 din RGU.

P.U.G.-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018, încadrează imobilele în următoarele zone și subzone de referință:

ZRL2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție

ZRL 2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în interiorul perimetrelor de protecție

ZRL4 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

ZRV1b - subzona amenajărilor sportive din zonele rezidențiale

ZRE1 - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente

ZRCC 1 - subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

ZRA3 - zona unităților industriale

ZRS - zona cu destinație specială

1.4. Precondiții de aplicare a RLU

Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor face obiectul unor noi intervenții în cadrul zonei de studiu și stau la baza unei dezvoltări coerente la nivelul acesteia. În cazul construcțiilor existente, acestea se mențin, iar funcțiunile existente continuă să fie admise atât timp cât nu se solicită o nouă autorizație de construire. În cazul unor intervenții care vor necesita autorizații de construire pentru construcții noi sau extinderi ale celor existente la momentul aprobării prezentului PUZ, acestea se vor emite în baza prezentului Regulament.

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. După demolarea construcțiilor existente pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește condițiile de conformare conform Articolului 4 din prezentul Regulament.

Dacă nu respectă condițiile Articolului 4 din prezentul Regulament, **parcelele libere** pot deveni construibile doar prin operațiuni de alipire. Noile parcele rezultate prin operațiuni de dezmembrare sau comasare se consideră construibile și vor putea solicita autorizarea unor noi construcții doar dacă îndeplinesc condițiile de conformare conform Articolului 4 din prezentul Regulament.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul P.U.Z., se regăsesc 9 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

ZRCM1-m - subzonă activități mixte: locuire, comerț și servicii cu regim mic de înălțime

POT = 50%

CUT = 1,8 mp ADC /mp teren

RH max = D+P+2+3Er

H max = 13m/16 m (etaj retras) la cornișă

Nr. max. niveluri supratereane: 5

ZRCM2-m - subzonă activități mixte: locuire colectivă, comerț și servicii

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,6 mp ADC /mp teren

Rh max = D+P+3E

H max = 16 m la cornișă

Nr. max. niveluri supratereane: 5

ZRCM3 - subzonă activități mixte: producție și servicii

POT maxim = 45%

CUT maxim = 2,25 mp ADC /mp teren;

Rh max = D+P+4E

H max = 19 m la cornișă

Nr. max. niveluri supratereane: 6

ZRCC1-m - subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

POT = 50%

CUT = 2,5 mp ADC /mp teren

RH max = D+P+4

H max = 22 m la cornișă

Nr. max. niveluri supratereane: 6

ZRE1-m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente

POT = 40%

CUT = 1,2 mp ADC /mp teren

RH max = D+P+2

H max = 14 m la cornișă

Nr. max. niveluri supraterane: 4

ZREV - subzona echipamentelor publice și spațiilor verzi cu acces nelimitat

POT = 20%

CUT = 0,6 mp ADC /mp teren

RH max = D+P+2

H max = 14 m la cornișă

Nr. max. niveluri supraterane: 4

ZRL2a-m - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim D+P+2 etaje, situate în afara perimetrelor de protecție

POT = 35%

CUT = 1,1 mp ADC /mp teren

RH max = D+P+2

H max = 12 m la cornișă

Nr. max. niveluri supraterane: 4

ZRL2b-m - zona locuințelor individuale cu maxim D+P+2 etaje, situate în interiorul perimetrelor de protecție

POT = 35%

CUT = 1,1 mp ADC /mp teren

RH max = D+P+2

H max = 12 m la cornișă

Nr. max. niveluri supraterane: 4

ZRL4 - locuințe colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale - conform P.U.G. Municipiul Constanța

Zonă constituită, nu se aduc modificări față de reglementările P.U.G., cu excepția intervențiilor de tipul refațadizări/ intervenții punctuale de regenerare și reabilitare a fondului construit.

POT max = 30%

CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren;

RH max = P+4

H max = 15 m la cornișă

Nr. max. niveluri supratere: 5

ZRV1b-m - subzona amenajărilor sportive din zonele rezidențiale

POT = 20% - aferent construcțiilor

POT = 40% - aferent tuturor suprafețelor mineralizate

CUT = 0,2 mp ADC /mp teren - aferent construcțiilor

CUT = 0,4 mp ADC /mp teren - aferent tuturor suprafețelor mineralizate

RH max = P (maximum 1 nivel supratere)

Hmax = 5 m

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZRL2a-m - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim D+P+2 etaje, situate în afara perimetrelor de protecție

La nivelul zonei de studiu, ZRL2a-m se regăsește doar pe frontul vestic adiacent străzii Ardealului. Nu există loturi neconstruite, iar fondul construit existent în prezent este într-o stare medie și foarte bună. Loturile sunt preponderent cu dimensiuni care respectă standardele de salubritate, cu 4 excepții.

POT: 35%

CUT: 1,1 mp ADC /mp teren

RH max: D+P+2

H max: 12 m

nr. maxim niveluri supraterane: 4

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu maxim D+P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, subterane sau supraterane;
- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații comerciale mici (comerț en-detail), spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:
 - (a) Să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului;
 - (b) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Constanța;

(c) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în interiorul lotului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă;
- Funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, și/sau produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, pensiuni etc.
- Unități de educație și formare cu program scurt: școală, școală profesională, liceu etc.;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producția de subzistență;
- Depozitare en-gros;
- autobaze, stații GPL, stații de întreținere și spălătorii auto;
- depozitare de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

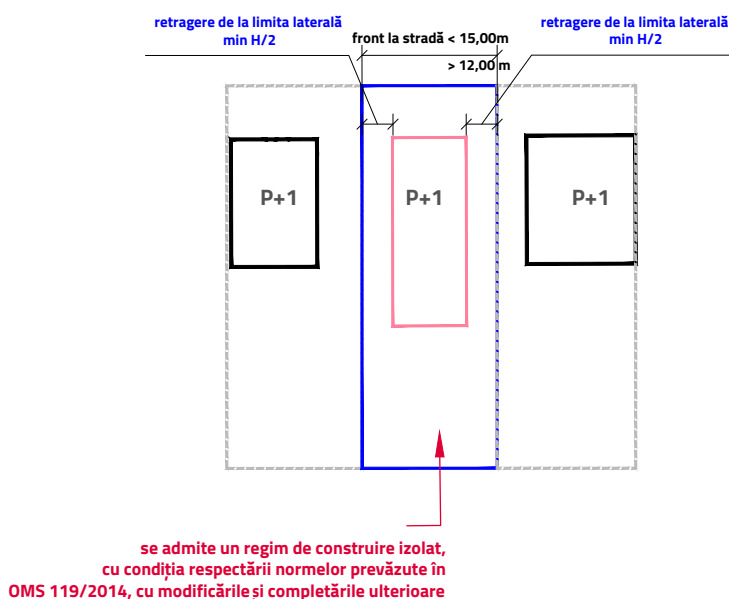
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:

regimul de construire	dimensiunea minimă a parcelei	
	suprafața (mp)	front/deschidere la stradă (m)
înșiruit	160	8
Cuplat	280	12
Izolat	300	14

dimensiunea / deschiderea minimă a parcelei		regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei
suprafața (mp)	front (m)	
160-200 mp	8	D+P+1
200-300 mp	12	D+P+1
300-500 mp	14	D+P+2

Notă 1: În cazul în care ambele terenuri din vecinătatea imobilului (vecinii direcți) sunt edificate având un regim de construire izolat, se admite construirea în regim izolat în cazul în care frontul la stradă minim este mai mic de 15m, dar mai mare de 12m. Reglementările cu privire la suprafața minimă a parcelei se păstrează.



Imag. 1. Derogare de la condițiile necesare construirii în regim izolat, conform situației existente identificate la nivelul sitului.

În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire / dezmembreare.

Parcele sunt neconstruibile atunci când retragerile impuse de vecinii direcți (respectiv de modul de ocupare al parcelei/modul de construire și regimul de înălțime al vecinilor direcți) împiedică asigurarea unui front construit minim de 7m și totodată împiedică asigurarea însoririi viitoarei construcții, conform normelor prezentate în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

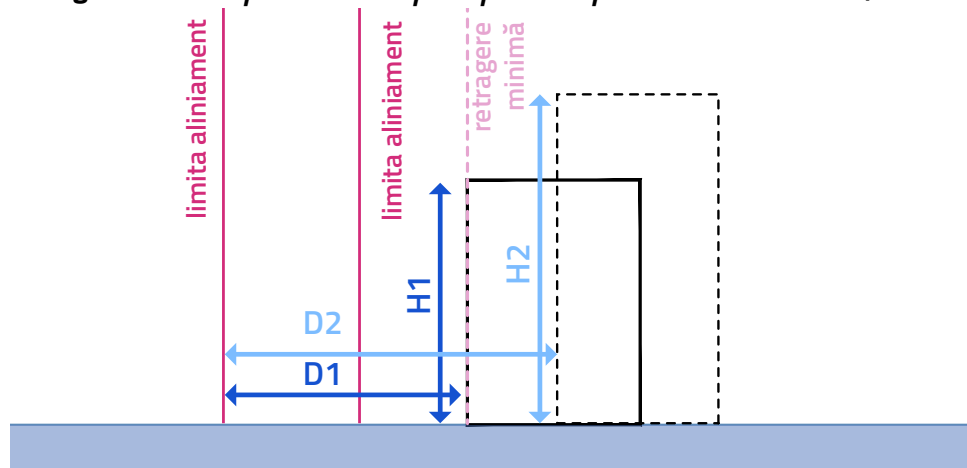
În cazul parcelelor care nu îndeplinesc condițiile de conformare a parcellarului menționate mai sus, construcțiile existente sunt admise până la obținerea unei autorizații pentru desființarea acestora. Orice nouă construcție sau extindere va putea fi edificată pe un lot care respectă condițiile de mai sus.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

- Clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective (aceeași retragere față de aliniament pentru cel puțin 2/3 din parcelele situate de-a lungul unei străzi), cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 5 metri.



- Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5 metri în cazul străzii Ardealului, cu excepția cazurilor în care noua construcție se va alipi la calcanul unei clădiri amplasate pe aliniament, astfel fiind permis alinierea noi construcții la aliniament
- Retragera de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.
- În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,9 metri de la aliniament spre stradă și asigură o distanță de 4 metri pe verticală, de la cota terenului amenajat. Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt alinamente.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

- Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat sau cuplat. În cazul regimului de construire cuplat, construcțiile se vor retrage de la latura opusă alipirii cu o lungime mai mare decât jumătate din înălțimea măsurată la cornișă ($H/2$), dar nu mai puțin de 3 metri. În cazul amplasării în regim cuplat se impune obținerea acordului notarial al vecinului față de care se intenționează alipirea.
- În cazul construirii în regim izolat, construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o lungime lungime mai mare decât jumătate din înălțimea măsurată la cornișă ($H/2$), dar nu mai puțin de 3 metri.
- clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi.
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțime la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 metri. Se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.
- în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 metri, dar nu mai mult de $1/2$ din adâncimea parcelei;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită de proprietate cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri. În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase având fațadele cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- clădirile **se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 metri.**
- în cazul clădirilor cuplate sau înșiruite balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1 metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare.
- Clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei, astfel încât numărul încăperilor cu orientare nefavorabilă să fie minim.
- Raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între 0,5 și 2;

- **Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri.**
- În cazul parcelelor cu adâncimi sub 15 metri, se acceptă amplasarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acesteia (nu se iau în calcul anexele gospodărești sau garajele).
- Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară de proprietate este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Orice corp de clădire, cu excepția anexelor gospodărești, trebuie să aibă o arie construită minimă = 50 mp.
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri.
- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, respectându-se condițiile prezente în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 3 metri lățime.
- Accesele vor fi, de regulă, amplasate către limitele laterale ale parcelei. De regulă, se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/ garare va fi asigurat conform legislației locale în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic

care a stat la baza prezentului P.U.Z., sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cornișă= Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supraterean al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**.

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi **D+P+2, echivalentul unui H maxim = 12 m la cornișă, respectiv maxim 4 niveluri supratereane**, cu condiția ca aceasta să respecte înălțimea medie a clădirilor învecinate (integrarea în context). Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supratereane.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate, în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- În cazul construcțiilor existente, nu se admite supraetajarea dacă nu respectă dimensiunile parcelei stabilite la articolul 4 (vezi pagina 11, articolul 4);
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4 metri, cu centrul pe linia cornișei sau streșinii;
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale sau posterioare ale proprietăților nu va depăși înălțimea împrejmuirii.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Notă: intervențiile ce vizează programe de reabilitare și creștere a eficienței energetice în parteneriat cu autoritățile publice sau în regim autonom vor fi notate cu culoarea albastru.

Aspectul general al construcțiilor

- Construcțiile noi sau modificate, reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii cu aspect tradițional sub formă de plăci ondulate (olane);
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplăriilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală parcarilor la nivel de imagine percepută.
- Orice intervenție adusă asupra fațadei implică obligativitatea refacerii complete a fațadei.



sursa: AW Studio

Exemplu tratare fațadă - finisaje, sursă: AW Studio

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se nu se vor folosi culori saturate;

- **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;
- *Proiectele tehnice pentru reabilitarea termică a clădirilor vor include indicații detaliate asupra cromaticii, texturilor, respectiv a materialelor care se vor utiliza pentru finisajele exterioare. Desemnarea culorilor se va face în sistemul NCS (Natural Color System)/RAL, pe baza paletarului inclus în prezentul ghid;*
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform paletarului din Anexa 1.
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei.* Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori;
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.

- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează),

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe balcon. a. Tablă perforată b. Riflaj lemn

sursă: https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next_project=no
https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată

sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului sau îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale
- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare) sau integrate în împrejurimi (acolo unde acestea sunt posibile)



Imag. Proiectarea unor spații închise destinate colectării deșeurilor, integrate în împrejurime.

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;



Imag. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții; Totodată, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

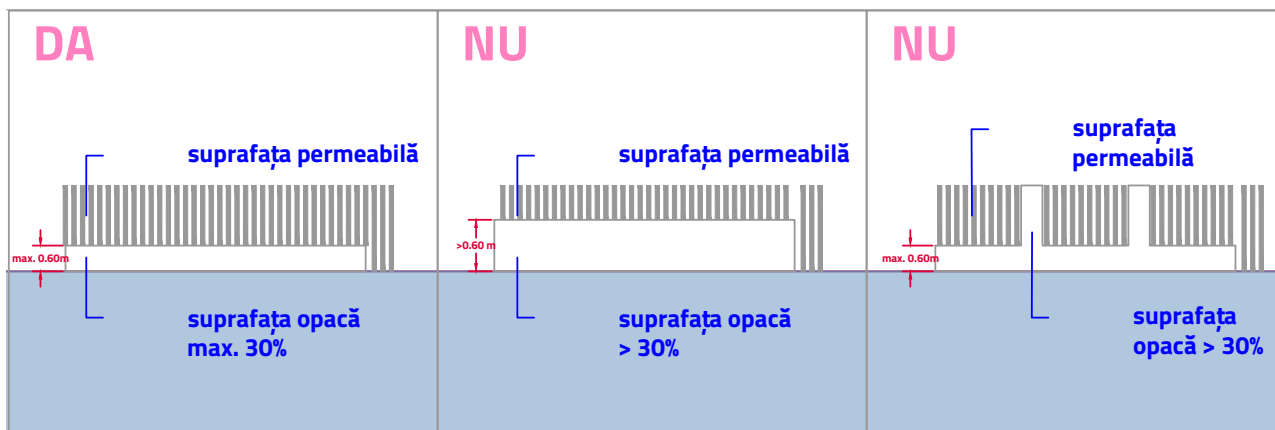
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accese;
- Pentru **construcțiile de locuire individuală** este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă **minim 35%** din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți. Aceasta suprafață poate fi completată de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.
- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție stabilită de H.G. nr. 525/27.06.1996:
 - pentru **construcțiile de locuințe** vor fi prevăzute spații verzi și plantate de min. 2 mp/ locuitor;
 - pentru **construcțiile de culte** vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiți care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2 metri și minim 1,8 metri, din care un soclu opac de 0,6 metri și o parte semi-permeabilă din metal sau din lemn tratat, dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,5 metri și vor fi opace.

- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (polycarbonat etc.);
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;
- Împrejmuirile semi-permeabile vor dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.



- Cromatica și finisajele împrejmuirilor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului ilustrat.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pașișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 35%;

- Terassele acoperite, garajele și alte spații anexă lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC.
- *Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$(CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren)$

- În cazul construcțiilor **P - P+1** se admite un CUT maxim de **0,9 mp A.D.C./mp teren**.
- În cazul construcțiilor **P+2** se admite un CUT maxim de **1,1 mp A.D.C./mp teren**. Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii, se iau în calculul ADC;

- Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice clădirilor noi și la noile unități ale acestora. La clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea / înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii 372/13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor.

În vederea corelării cu P.U.G., se vor menține majoritatea reglementărilor menționate în RLU aferent PUG, însă se vor redefini următoarele aspecte, pentru răspunde mai precis provocărilor situației propuse, prin care se încearcă o revenire la condiții de locuire calitative, dar se urmărește și armonizarea zonei la contextul urbanistic existent, care indică noi funcțiuni în zonă:

- **se completează lista funcțiunilor admise și admise cu condiționări în vederea corelării cu funcțiunile identificate în prezent în aceste zone, dar și oferirea posibilității realizării unor funcțiuni care respectă tipologia de construire specifică zonei, a unor funcțiuni complementare locuirii precum lăcaș de cult, educația (cu dotări de creșă, after-school), sănătate (cabinete medicale, stomatologice etc.), sau a unor dotări precum sedii unor servicii bancare, de consultanță sau prestări servicii, dar și instituții publice care să nu afecteze vecinătățile;**
- **se elimină restricția de suprafață pentru funcțiunile admise întrucât zona, din punct de vedere al condițiilor de construire date de suprafețele parcelor, nu permite realizarea unor suprafețe construite mari, care să afecteze locuirea din zonă;**
- **se menține conceptul de stimulare a refacerii parcellarului și de creștere a loturilor construibile, însă crește valorile CUT și POT în cazul unor loturi comasate, în limitele legii. În acest sens CUT maxim devine 1,2, iar POT maxim devine 40%, în cazul parcelor obținute prin comasarea unor loturi dintre care cel puțin unul dintre ele era neconstruibil conform regulamentului local de urbanism;**

ZRL2b-m - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+2 etaje, situate în interiorul perimetrelor de protecție

La nivelul zonei de studiu, ZRL2b-m se regăsește în 2 zone adiacente străzii Ion Corvin și str. Agricultori. În zona locuințe individuale pe lot cu regim de înălțime Parter, dispuse în regim cuplat și pe aliniament. Parcelarul existent este unul de tip rural, înghesuit, caracterizat de loturi cu suprafețe mici (aprox. 200 mp) și alungite, adâncimi mai mari de 15 m. Un singur lot este liber de construcții în această zonă, iar în cazul a 4 loturi, construcțiile edificate se află în stare avansată de degradare și nu mai pot fi reabilitate.

POT: 35%

CUT: 1,1 mp ADC /mp teren

RH max: D+P+2

H max: 12 m

nr. maxim niveluri supraterrane: 4

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu maxim D+P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, subterane sau supraterrane;
- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de access.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații comerciale mici (comerț en-detail), spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:
 - (a) Să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului;
 - (b) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Constanța;
 - (c) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în interiorul lotului;

- Se admit birouri și sedii administrative pe terenurile aflate pe str. Ion Corvin nr. 1, 3, 5, 7, și 11, str. Agricultori nr. 1, 3, str. București nr. 22, 24, dacă se pot asigura condițiile de construibilitate aferente zonei.
- Se admit spații verzi publice de tip "pocket park" pe terenul NC 246009 de la adresa alea I.L. Caragiale, nr. 21B;
- Se admite menținerea funcțiunii actuale (culte) pentru imobilul NC 220976 din str. Ion Corvin, nr. 33 - dacă se pot asigura condițiile de construibilitate aferente zonei;
- Se permite păstrarea funcțiunii de locuire colectivă mică doar în cazul celor deja edificate (NC 254608, NC229280, NC220177). În cazul unor noi construcții pe aceste terenuri se vor respecta funcțiunile admise: locuire individuală și funcțiuni complementare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă;
- Funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, și/sau produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, pensiuni etc.
- Unități de educație și formare cu program scurt: școală, școală profesională, liceu etc.;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producția de subzistență;
- Depozitare en-gros;
- autobaze, stații GPL, stații de întreținere și spălătorii auto;
- depozitare de materiale refofosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

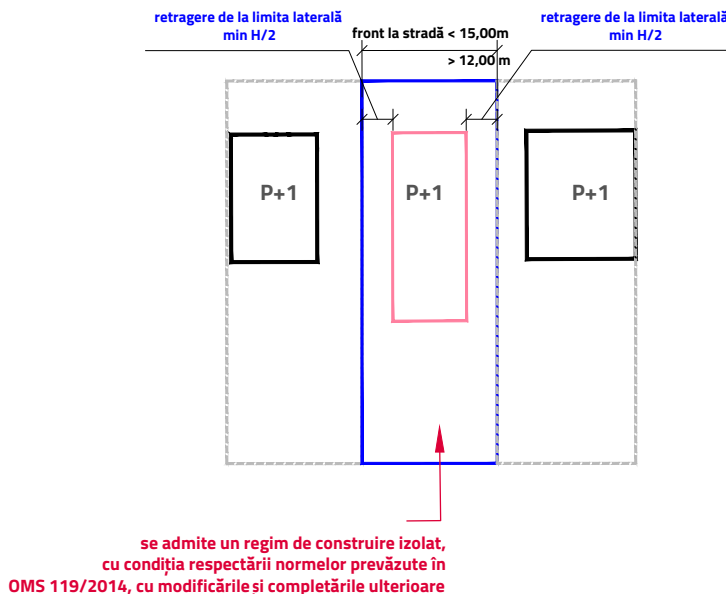
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:

regimul de construire	dimensiunea minimă a parcelei	
	suprafața (mp)	front/deschidere la stradă (m)
Înșiruit	160	8
Cuplat	280	12
Izolat	300	14
Parcelă de colț	300	15

dimensiunea / deschiderea minimă a parcelei		regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei
suprafața (mp)	front (m)	
160-200 mp	8	D+P+1
200-300 mp	12	D+P+1
300-500 mp	14	D+P+2

Notă 1: În cazul în care ambele terenuri din vecinătatea imobilului (vecinii direcți) sunt edificate având un regim de construire izolat, se admite construirea în regim izolat în cazul în care frontul la stradă minim este mai mic de 15m, dar mai mare de 12m. Reglementările cu privire la suprafața minimă a parcelei se păstrează.



Imag. 1. Derogare de la condițiile necesare construirii în regim izolat, conform situației existente identificate la nivelul sitului.

În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire / dezmembrare.

Parcele sunt neconstruibile atunci când retragerile impuse de vecinii direcți (respectiv de modul de ocupare al parcelei/modul de construire și regimul de înălțime al vecinilor direcți) împiedică asigurarea unui front construit minim de 7m și totodată împiedică asigurarea însoririi viitoarei construcții, conform normelor prezentate în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul parcelor care nu îndeplinesc condițiile de conformare a parcelarului menționate mai sus, construcțiile existente sunt admise până la obținerea unei autorizații pentru desființarea acestora. Orice nouă construcție sau extindere va putea fi edificată pe un lot care respectă condițiile de mai sus.

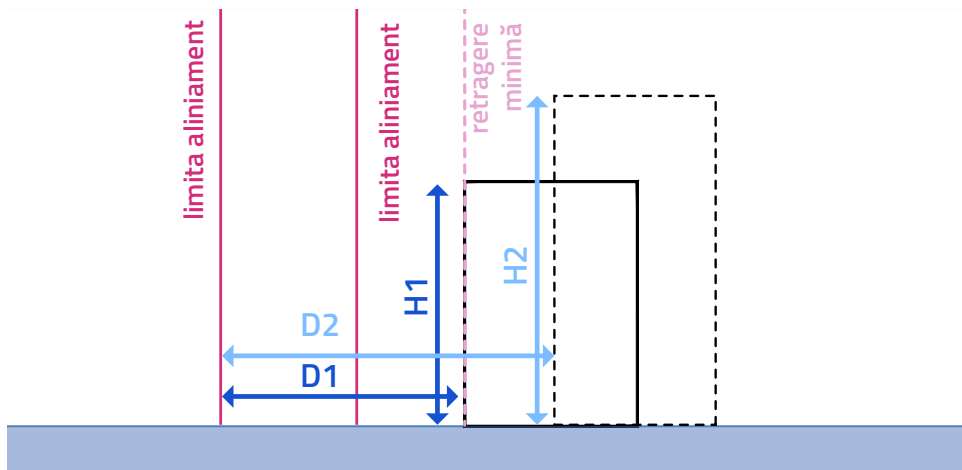
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

- Clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective (aceeași retragere față de aliniament pentru cel puțin 2/3 din parcelele situate de-a lungul unei străzi), cu excepția celor a căror înălțime la cornișă depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 5 metri.



- Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5 metri în cazul străzilor Ion Corvin și Aleea I.L. Caragiale, cu excepția cazurilor în care noua construcție se va alipi la calcanul unei clădiri amplasate pe aliniament, astfel fiind permis alinierea noi construcții la aliniament;
- Retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.
- În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,9 metri de la aliniament spre stradă și asigură o distanță de 4 metri pe verticală, de la cota terenului amenajat. Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2 metri.
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 metri, în cazul străzilor de categoria I și II și de minimum 8 metri, în cazul străzilor de categoria a III-a.
- În cazul clădirilor înșiruite, pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate). Pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

- Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat sau cuplat. În cazul regimului de construire cuplat, construcțiile se vor retrage de la latura opusă alipirii cu o lungime mai mare decât jumătate din înălțimea măsurată la cornișă ($H/2$), dar nu mai puțin de 3 metri. În cazul amplasării în regim cuplat se impune obținerea acordului notarial al vecinului față de care se intenționează alipirea.
- În cazul construirii în regim izolat, construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o lungime lungime mai mare decât jumătate din înălțimea măsurată la cornișă ($H/2$), dar nu mai puțin de 3 metri.
- clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcanе având o adâncime de maxim 15 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi.
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțime la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 metri. Se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.
- în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 metri, dar nu mai mult de $1/2$ din adâncimea parcelei;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită de proprietate cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri. În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase având fațadele cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- clădirile **se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 metri.**
- în cazul clădirilor cuplate sau înșiruite balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1 metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare.
- Clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei, astfel încât numărul încăperilor cu orientare nefavorabilă să fie minim.
- Raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între 0,5 și 2;
- **Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri.**
- În cazul parcelelor cu adâncimi sub 15 metri, se acceptă amplasarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acesteia (nu se iau în calcul anexele gospodărești sau garajele).
- Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară de proprietate este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Orice corp de clădire, cu excepția anexelor gospodărești, trebuie să aibă o arie construită minimă = 50 mp.
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri.
- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, respectându-se condițiile prezente în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 3 metri lățime.
- Accesele vor fi, de regulă, amplasate către limitele laterale ale parcelei. De regulă, se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/ garare va fi asigurat conform legislației locale în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului P.U.Z., sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

Demisol = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supratean al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**.

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi **D+P+2, echivalentul unui H maxim = 12 m la cornișă, respectiv maxim 4 niveluri suprateane**, cu condiția ca aceasta să respecte înălțimea medie a clădirilor învecinate (integrarea în context). Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri suprateane.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate, în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- În cazul construcțiilor existente, nu se admite supraetajarea dacă nu respectă dimensiunile parcelei stabilite la articolul 4 (vezi pagina 11, articolul 4);
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4 metri, cu centrul pe linia cornișei sau streșinii;
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale sau posterioare ale proprietăților nu va depăși înălțimea împrejuririi.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Notă: intervențiile vizează de programe de reabilitare și creștere a eficienței energetice în parteneriat cu autoritățile publice sau în regim autonom vor fi notate cu culoarea albastru.

Aspectul general al construcțiilor

- Construcțiile noi sau modificate, reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii cu aspect tradițional sub formă de plăci ondulate (olane);
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală parcarilor la nivel de imagine percepută.
- Orice intervenție adusă asupra fațadei implică obligativitatea refacerii complete a fațadei.





Exemplu tratare fațadă - finisaje, sursă: AW Studio

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;
- **Proiectele tehnice pentru reabilitarea termică a clădirilor vor include indicații detaliate asupra cromaticii, texturilor, respectiv a materialelor care se vor utiliza pentru finisajele exterioare. Desemnarea culorilor se va face în sistemul NCS (Natural Color System)/RAL, pe baza paletarului inclus în prezentul ghid;**
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;

- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform Paletarului din Anexa 1.
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei.* Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori;
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează),

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe balcon. a. Tablă perforată b. Riflaj lemn

sursă: https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next_project=no
https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată
sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului sau îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale
- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare) sau integrate în împrejurimi (acolo unde acestea sunt posibile)



Imag. Proiectarea unor spații închise destinate colectării deșeurilor, integrate în împrejurime.

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;



Imag. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții; Totodată, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

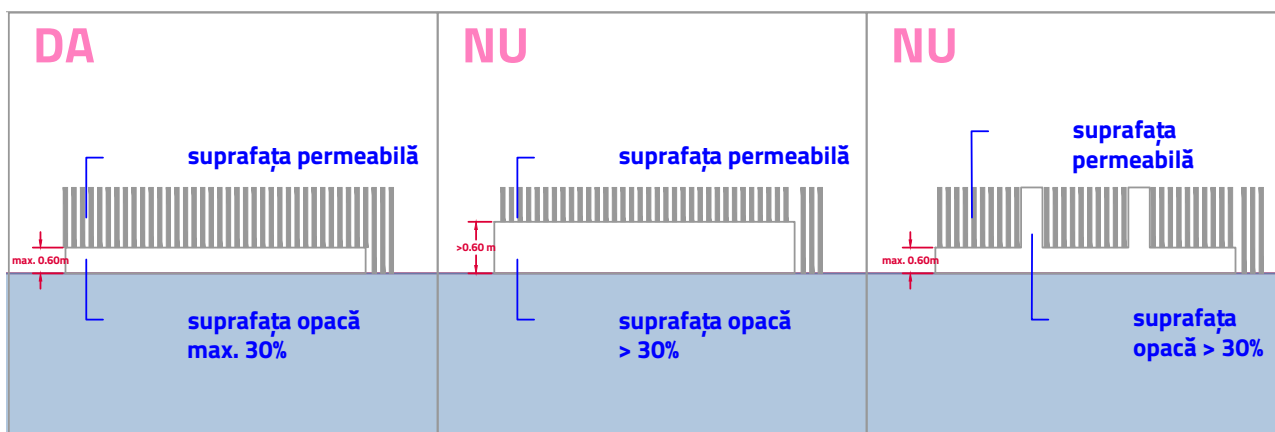
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accese;
- Pentru **construcțiile de locuire individuală** este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă **minim 35%** din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.
- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție stabilită de H.G. nr. 525/27.06.1996:
 - pentru **construcțiile de locuințe** vor fi prevăzute spații verzi și plantate de min. 2 mp/ locuitor;
 - pentru **construcțiile de culte** vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiți care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1,8 metri, din care un soclu opac de 0,5 metri și o parte semi-permeabilă din metal sau din lemn tratat, dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,5 metri și vor fi opace.

- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (poli carbonat etc.);
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;
- Împrejmuirile semi-permeabile vor dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.



- Cromatica și finisajele împrejmuirilor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului ilustrat.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pașisele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 35%;

- Terasele acoperite, garajele și alte spații anexă lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC.
- *Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$(CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren)$

ZRL2a-m, ZRL2b-m:

- În cazul construcțiilor **P - P+1** se admite un CUT maxim de **0,9 mp A.D.C./mp teren.**

- În cazul construcțiilor **P+2** se admite un CUT maxim de **1,1 mp A.D.C./mp teren**. Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii, se iau în calculul ADC;
- Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice clădirilor noi și la noile unități ale acestora. La clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea / înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii 372/13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor.

În vederea corelării cu P.U.G., se vor menține majoritatea reglementărilor menționate în RLU aferent PUG, însă se vor redefini următoarele aspecte, pentru răspunde mai precis provocărilor situației propuse, prin care se încearcă o revenire la condiții de locuire calitative, dar se urmărește și armonizarea zonei la contextul urbanistic existent, care indică noi funcțiuni în zonă:

- **se completează lista funcțiunilor admise și admise cu condiționări în vederea corelării cu funcțiunile identificate în prezent în aceste zone, dar și oferirea posibilității realizării unor funcțiuni care respectă tipologia de construire specifică zonei, a unor funcțiuni complementare locuirii precum lăcaș de cult, educația (cu dotări de creșă, after-school), sănătate (cabinete medicale, stomatologice etc.), sau a unor dotări precum sedii unor servicii bancare, de consultanță sau prestări servicii, dar și instituții publice care să nu afecteze vecinătățile;**
- **se elimină restricția de suprafață pentru funcțiunile admise întrucât zona, din punct de vedere al condițiilor de construire date de suprafețele parcelelor, nu permite realizarea unor suprafețe construite mari, care să afecteze locuirea din zonă;**
- **se menține conceptul de stimulare a refacerii parcellarului și de creștere a loturilor construibile, însă crește valorile CUT și POT în cazul unor loturi comasate, în limitele legii. În acest sens CUT maxim devine 1,2, iar POT maxim devine 40%, în cazul parcelelor obținute prin comasarea unor loturi dintre care cel puțin unul dintre ele era neconstruibil conform regulamentului local de urbanism;**

ZRL4 - locuințe colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale - conform P.U.G. Municipiul Constanța

Zonă constituită, nu se aduc modificări față de reglementările P.U.G., cu excepția intervențiilor de tipul refașadizării/ intervenții punctuale de regenerare și reabilitare a fondului construit.

POT max = 30%

CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren;

RH max = D+P+4

H max = 15 m la cornișă

Nr. niveluri supraterane = 5

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale, amenajări de sport pentru tineret;
- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși 20-30% din numărul total al locuințelor;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - Spațiile destinate publicului vor avea un acces separat față de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250 m;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite conversia unor apartamente existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) cu următoarele condiții:
 - (a) amplasarea acestora să fie exclusiv la nivelul parterului, orientate către o circulație publică;
 - (b) activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - (c) suprafața utilă a acestora să nu depășească 100 mp;
 - (d) activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.

- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia;
- Utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- conversia unor echipamente existente în spații comune care să deservească comunitatea locală (spații de joacă pentru copii, centre de activități și petrecere a timpului liber, alimentație publică - cafenele, restaurante, cofetării etc.) ș.a.
- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.)
- Sunt admise echipamente tehnice de tipul: puncte termice, puncte de transformare, etc., aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- Orice alte funcțiuni nenuminate la admise și admise cu condiționări;
- Se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la art.2;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;
- Extinderile la parter ale blocurilor de locuințe;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- În cadrul zonei de blocuri de locuințe colective nu sunt delimitate parcele. În acest caz limita ZRL4 se va considera limita parcelei pentru calcularea indicatorilor urbanistici.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

- Se menține alinierea existentă determinată de locuințele existente;
- Locuințele colective sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile. Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare, spațiilor publice și a altor construcții / amenajări de interes public.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Nu este cazul. Terenurile nu dispun de limite laterale și posterioare.
- Se păstrează retragerile existente.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- În cazul construcțiilor colective existente, realizate în perioada socialistă, parcela se va considera unitatea teritorială de referință de la nivelul zonei de studiu;
- Distanța minimă dintre clădirile de locuințe colective de pe aceeași parcelă/zonă funcțională va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren și să se asigure condițiile prevăzute de OMS 119/2014. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul auto cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea minimă de 1,5 metri. Panta rampei se va realiza cu o înclinare maximă de 5%. La joncțiunea între carosabil și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm. Această diferență maximă de 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul parcelei/unității teritoriale sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.
- Se interzice staționarea pe suprafețe non-carosabile sau nemarcate ca parcare.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța,.
- Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.
- Se va asigura un spațiu, ce poate fi închis și/sau acoperit (prin pergole), destinat depozitării bicicletelor cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare 4 apartamente.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Demisol = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

- Înălțimea maximă a clădirilor este de **15 m (P+4)**, măsurați de la cota de călcare în dreptul accesului pe lot și până la cornișă - conform P.U.G. municipiul Constanța și situației existente din teren;
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Notă: intervențiile ce vizează programe de reabilitare și creștere a eficienței energetice în parteneriat cu autoritățile publice sau în regim autonom (la nivel întregului imobil și nu individual în funcție de fiecare unitate locativă) vor fi notate cu culoarea albastru.

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Construcțiile noi sau modificate, reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Prin programele de reabilitare, se pot îndepărta adăugările parazitare și soluțiile improvizate care afectează calitatea imaginii ansamblului;
- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;
- **Prin programele de reabilitare, se pot îndepărta adăugiri parazitare și soluții improvizate care afectează calitatea imaginii ansamblului;**
- Toate intervențiile se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul. Sunt interzise intervențiile ce vizează o singură unitate locativă (apartament): anvelopare, schimbarea finisajelor sau a cromaticii fațadei numai la nivelul unității respective, acoperirea, micșorarea sau lărgirea golurilor etc.
- În cazul parterelor comerciale, suprafețele respective vor fi tratate într-o manieră asemănătoare întregului imobil.

Finisaje

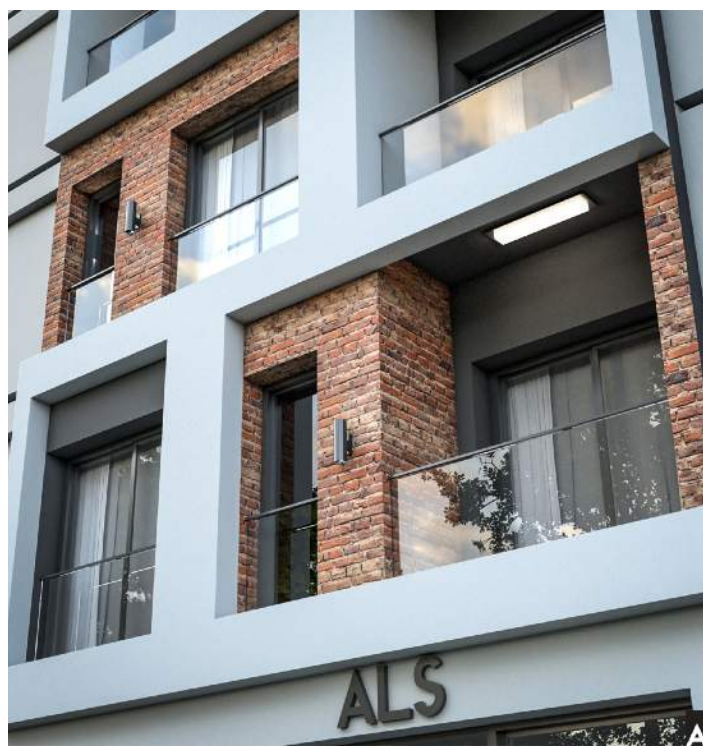
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții și care dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplăriilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri, folosind finisaje care se îmbină armonios precum lemnul, cărămida aparentă etc.;



Exemplu tratare parter comercial

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/ll-hawkins/>

- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală parcărilor la nivel de imagine percepută.



Exemplu tratare fațadă - finisaje, Sursa: <https://mazm.pl/nova-atmosfera>, <https://alsmimarlik.com/>

Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- *Proiectele tehnice pentru reabilitarea termică a clădirilor vor include indicații detaliate asupra cromaticii, texturilor, respectiv a materialelor care se vor utiliza pentru finisajele exterioare. Desemnarea culorilor se va face în sistemul NCS (Natural Color System)/RAL, pe baza paletarului inclus în prezentul ghid;*
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;



Imag. 1. Exemple de tratări ale fațadelor. Sursa: ADN BA, PETITDIDIERPRIoux Architectes

- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.

- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform Paletarului Anexa*:
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei.* Se pot considera accente: balcoane, ancadrame, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- *Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse. O excepție de la această regulă se aplică în cazul fronturilor foarte lungi (de regulă dispuse de-a lungul marilor bulevarde, ce printr-o tratare uniformă ar produce un efect de monotonie, anonimitate, scară excesivă a fronturilor în raport cu cea pietonală și ar cauza o lipsă de orientare pentru trecători. Astfel, se recomandă utilizarea accentelor cromatice, în urma unui ritm specific pentru fiecare clădire în parte, dat de elemente cum ar fi: balcoane, logii, accesuri, goluri specifice casei scării, etc;*
- *numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori.*
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;



Imag. Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa: TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil

- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.
- *În cazul existenței calcanelor, acestea pot fi valorificate prin aplicarea unei cromatice distincte față de context, în scopul îmbunătățirii imaginii urbane și creșterea identității unui loc, clădire sau grup de clădiri. Acest tratament poate avea caracter decorativ, sau poate avea calitatea unei lucrări de artă în spațiul public, situație în care este necesară selectarea atentă a soluției. Din acest motiv, se recomandă ca, pentru acest tip de situații, să fie organizate concursuri de idei, iar pentru evaluarea propunerilor să fie cooptate jurii de specialitate.*
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

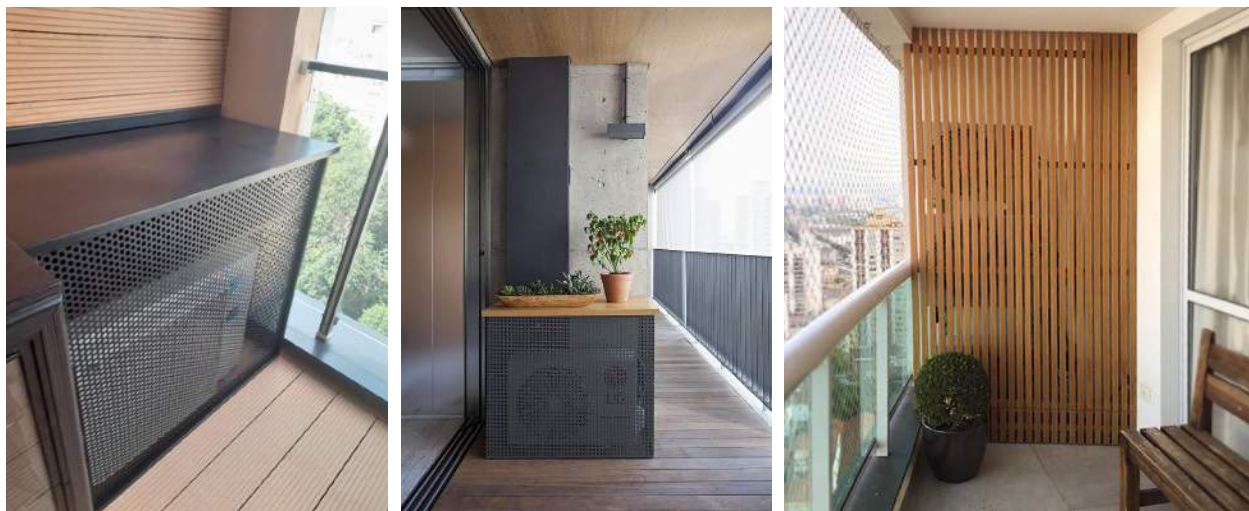
Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale ce corespund standardelor de calitate, din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaleții ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează),
- În cazul locuințelor colective dezvoltate înainte de 1989, se interzice realizarea de goluri ce depășesc dimensiunile celor inițiale, sau zidirea (totală sau parțială) a golurilor.

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul locuințelor colective dezvoltate înainte de 1989, se interzice schimbarea elementelor de tip: parapete, balustrade (în cazul în care acestea există la nivelul balcoanelor) în regie proprie
- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;
- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.

- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe balcon. a. Tablă perforată b. Riflaj lemn

sursă: https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next_project=no
https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată

sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului sau îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale



Imag. 3. Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare) sau integrate în împrejurimi (acolo unde acestea sunt posibile)



Imag. 4. Proiectarea unor spații închise destinate colectării deșeurilor, integrate în împrejurimi.

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;



Imag. 5. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții;
- *Porțiunile fațadelor afectate cu ocazia transformării apartamentelor de la parter în spații comerciale vor fi reintegrate fațadelor cu ocazia reabilitării, prin aplicarea aceluiași tip de finisaj și cromatică.*
- *Prin proiectele tehnice de reabilitare se vor prevedea măsuri de îndepărtare, respectiv reorganizare/redimensionare/ re poziționare a panourilor comerciale aplicate pe fațade. Se recomandă reglementarea și adoptarea unui sistem de signalistică comercială adaptat situațiilor în care la parterul blocurilor, apartamentele au fost transformate în spații comerciale sau pentru servicii.*

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.
- Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- La nivelul spațiului comunitar, se vor prevedea spații destinate colectării deșeurilor menajere și spații pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi integrate în spații închise, semipermeabile și cu o arhitectură care să le integreze în amenajările exterioare comune.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu **30%** din suprafața fiecărei zone, amenajată la nivelul solului. Acest procent poate fi completat de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc
- spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi.
- spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;
- este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei;
- se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.
- se recomandă amenajarea de spații verzi ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
- De-a lungul circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde

o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor și nu se încurajează utilizarea acestora.
- Singurele împrejmuiri admise vor fi sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști, dispuși de-a lungul limitelor parcelei, exceptând zonele de acces (atât carosabile, cât și pietonale).
- Spațiul liber rămas între construcții va fi amenajat și utilizat în comun de către locatari. Se permit delimitări determinate de aliniamente verzi realizate din vegetație înaltă și joasă, însă acestea nu vor fi continue și vor permite deplasările neîngrădite între spațiile publice

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(Procent de ocupare a terenului (POT)) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită
- $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$

- **POT maxim = 30%**

**Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- **CUT maxim = 1,5 mp ADC/mp teren**

ZRCM - zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe

ZRCM1-m - subzonă activități mixte: locuire, comerț și servicii cu regim mic de înălțime

POT = 50%

CUT = 1,8 mp ADC /mp teren

RH max = D+P+2+3Er

H max = 13m/respectiv 16 m etaj retras

Nr. max. niveluri supratereane = 5

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Servicii sociale;
- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni etc.;
- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (afterschool, centru de formare profesională etc.);
- Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, parcaje subterane sau parcaje supratereane multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Parterul imobilelor de locuințe va găzdui alte activități decât locuirea

- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.);
- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public și totodată se integreze în arhitectura ansamblului;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile și platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozite de carburant;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- Orice alte funcțiuni nementionate la admise și admise cu condiționări;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- pentru locuințe se vor aplica prevederi specifice din capitolul de reglementari pentru ZRL.

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:

dimensiunea minimă a parcelei		regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei	nr. Niveluri supratere
suprafața (mp)	front (m)		
200 - 300 mp	12	D+P+1	3
300 - 700 mp	14	D+P+2	4
Peste 700 mp	15	D+P+2+3Er	5

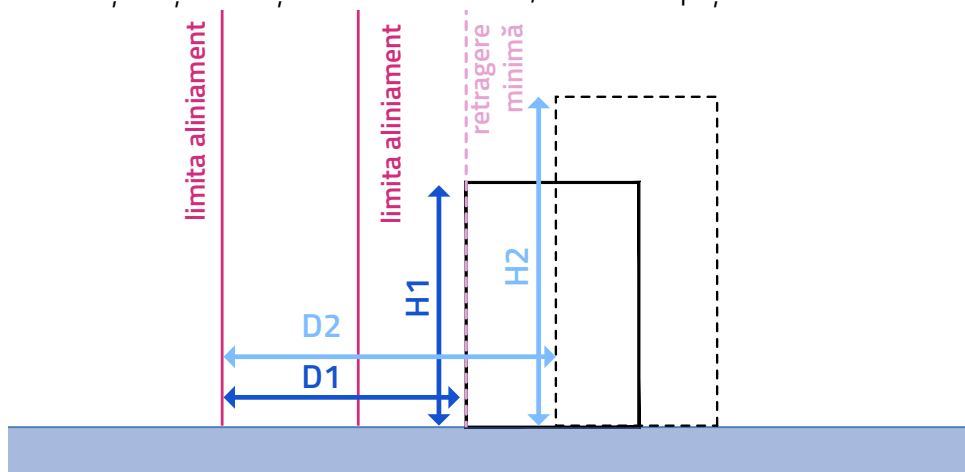
În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire / dezmembrare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

- La stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din P.U.G. Municipiul Constanța.
- Clădirile se pot dispune **pe aliniament** dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 3 metri.



- Este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- Nu se vor realiza fronturi continue izolate, cuplate sau înșiruite mai lungi de 60 metri măsurate la nivelul parterului la niciunul dintre aliniamente. În cazul în care dimensiunea loturilor admite fronturi mai lungi de 60 metri, acestea se vor întrerupe la nivelul parterului de ganguri/coridoare de acces

către interiorul lotului. Dimensiunea întreruperii va fi de minim 5 metri lățime, pe toată înălțimea nivelului parter.

- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de circulații pietonale, piste spații plantate, terase ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) cu condiția ca acestea să nu depășească 4 metri înălțime (măsurată de la cota terenului amenajat), iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniate.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc alte funcțiuni se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- Pentru parcelele cu suprafețe sub 1000 mp se recomandă construirea în regim cuplat, în vederea conturării unor fronturi continue, prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor (până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament). Pe latura opusă, construcțiile se vor retrage cu o distanță echivalentă cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul

existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea fațadei, dar nu mai puțin de **5 metri**;

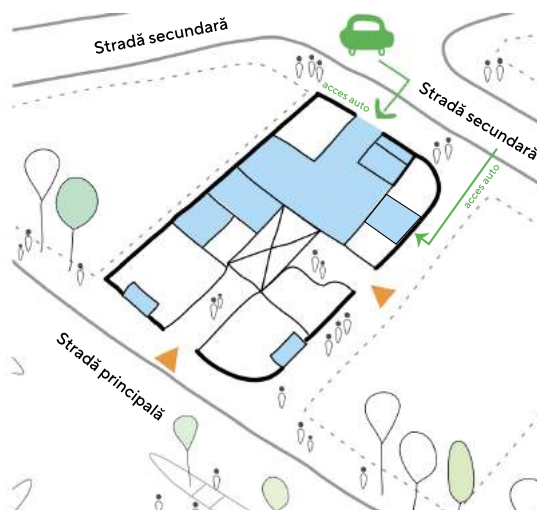
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o clădire de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri.
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre limitele unor parcele laterale, care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10 metri, să fie situat la minim 1,80 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale sau destinate altor servicii, se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
- Retragera față de **limita posterioară** a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **7 metri**.
- În cazul învecinării cu parcele aflate în unitățile teritoriale ZRL2a-m și ZRL2b-m se va avea în vedere ca distanța dintre clădiri să nu fie mai mică de înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren și să se asigure condițiile de însorire prevăzute de OMS 119/2014. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragera minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragera minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragera minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei; Sunt permise construcțiile alipite.
- Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu cel puțin un sfert din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m. Distanța se poate reduce la 3m numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- În cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 3,50 înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30 metri;
- Pentru parcelele cu deschidere la 2 artere de circulație, în cazul în care nu există alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.



Imag. Accesul auto la nivelul parcelei. sursă: Central Melbourne Design Guide

- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent, sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; parcajele publice pot fi luate în

considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale aflate în vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.
- Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.
- Se va asigura un spațiu, ce poate fi închis și/sau acoperit (prin pergole), destinat depozitării bicicletelor cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare 4 apartamente.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră attic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

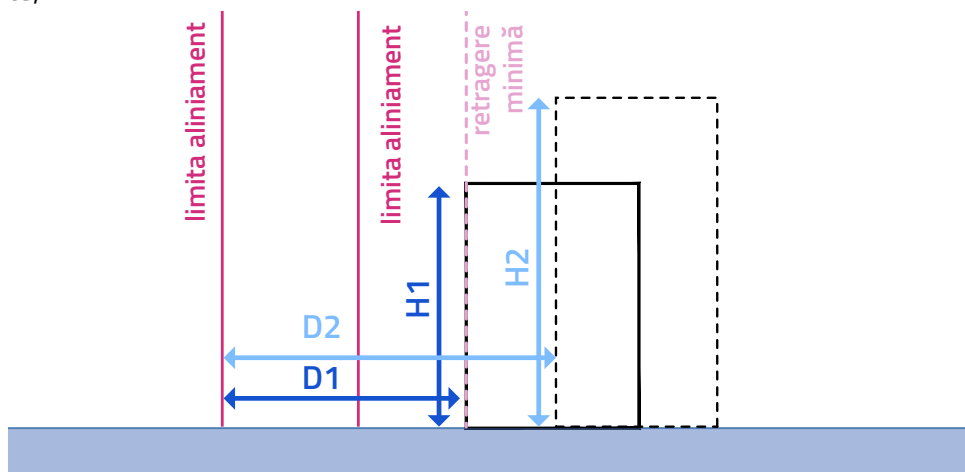
Demisol = un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**.

Înălțimea maximă admisă va fi stabilită în funcție de caracterul străzii, suprafața parcelei și deschiderea la strada a acesteia, conform tabelului de mai jos:

dimensiunea minimă a parcelei		regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei	Înălțimea maximă (m)	nr. Niveluri supratere
suprafața (mp)	front (m)			
200 - 300 mp	12	D+P+1	10m	3
300 - 500 mp	14	D+P+2	13m	4
Peste 500 mp	14	D+P+2+3Er	13m/16 m etaj retras	5

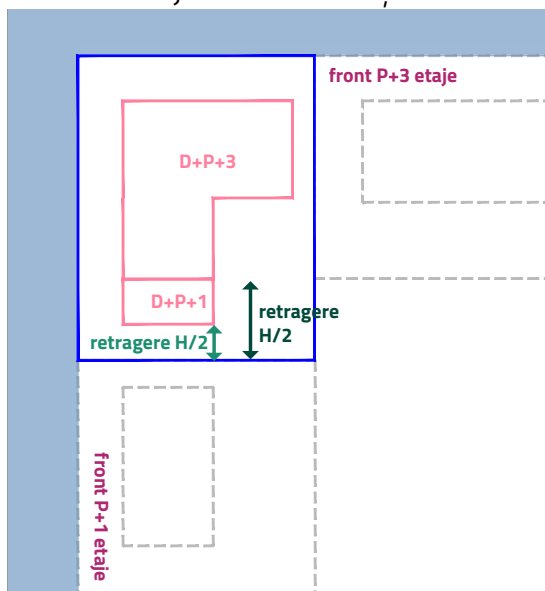
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate, în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Înălțimea maximă a construcțiilor propuse (măsurată la cornișă) va fi mai mică sau egală cu distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al fațadei clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 3 metri;
- Este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;



- În zone cu valoare ambientală și urbanistică se va respecta alinierea cornișelor existente
- În cazul clădirilor de colț situate de-a lungul a două străzi având un regim diferit de înălțime, racordarea se va face astfel:

(1) dacă diferența dintre regimul de înălțime de la strada 1 (RH1) și regimul de înălțime de la strada 2 (RH2) este de un singur nivel, se va prelungea regimul cel mai înalt pe întreaga suprafață a parcelei;

- (2) dacă diferența dintre regimul de înălțime de la strada 1 (RH1) și regimul de înălțime de la strada 2 (RH2) este de minim 2 niveluri, se va prelungi regimul de înălțime mai înalt către latura adiacentă și apoi se va realiza o descreștere în trepte în așa fel încât distanța dintre construcția propusă și limita laterală opusă să nu fie mai mare decât jumătate din înălțimea măsurată în orice punct al fațadei.



Imag. Racordarea regimului de înălțime pentru parcelele de colț.

- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, pentru locuințele afectate de umbre, din vecinătate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Notă: intervențiile ce vizează de programe de reabilitare și creștere a eficienței energetice în parteneriat cu autoritățile publice sau în regim autonom (la nivel întregului imobil și nu individual în funcție de fiecare unitate locativă) vor fi notate cu culoarea albastru.

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Construcțiile noi sau modificate, reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Prin programele de reabilitare, se pot îndepărta adăugările parazitare și soluțiile improvizate care afectează calitatea imaginii ansamblului;**
- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc;**

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017;**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții;
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplăriilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri;



Exemplu tratare parter comercial

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/il-hawkins/>

- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală parcărilor la nivel de imagine percepută.



Exemplu alăturare finisaje

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/ll-hawkins/>



Exemplu tratare fațadă - finisaje, Sursa: <https://mazm.pl/nova-atmosfera>, <https://alsmimarlik.com/>

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform Paletarului Anexa*:
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadrame, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;

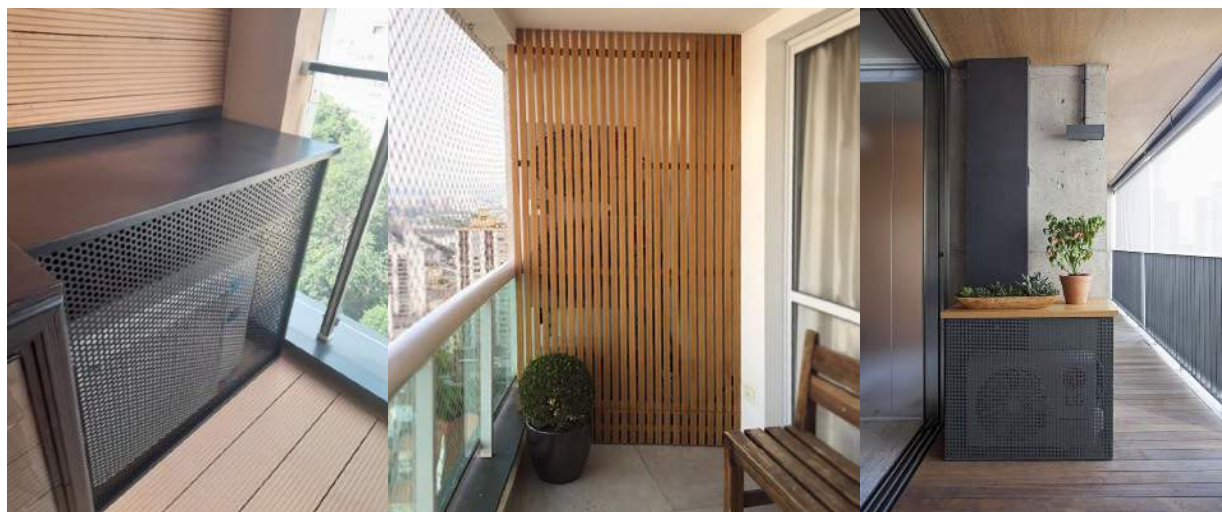
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează),

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe balcon. a. Tablă perforată b. Riflaj lemn

sursă: https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next_project=no
https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată

sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta pe timpul nopții locuirea din vecinătate.



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linaza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului sau îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale



Imag. 3. Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare) sau integrate în împrejurimi (acolo unde acestea sunt posibile)



Imag. 4. Proiectarea unor spații închise destinate colectării deșeurilor, integrate în împrejurime.

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;



Imag. 5. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;

- Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operează și necesități de intervenție asupra acestora.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi.
- spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;
- Indiferent de funcțiunea predominantă, vor fi prevăzute spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim **30%** din suprafața totală a parcelei, dispuse la sol. Acestea pot fi completate cu terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Sunt interzise împrejmuirile pentru loturile ce dispun de funcțiuni deschise publicului la nivelul parterului. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza

delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.

- Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari. În cazul în care se vor realiza împrejurimi laterale și posterioare, acestea vor fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri.
- Cromatica și finisajele împrejurimilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului prezent în Anexa 1.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

- **POT maxim = 50%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 1,8 mp ADC/mp teren

ZRCM2-m - subzonă activități mixte: locuire colectivă, comerț și servicii

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,6 mp ADC /mp teren

Rh max = D+P+3

H max = 16 m

Nr. max. niveluri supratereane = 5

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Servicii sociale;
- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni turistice: hoteluri, pensiuni, agenții de turism etc;
- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (afterschool, centru de formare profesională etc.);
- Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, parcaje subterane sau parcaje supratereane multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Parterul imobilelor de locuințe va găzdui alte activități decât locuirea
- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.);
- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public și totodată se integreze în arhitectura ansamblului;

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozite de carburant;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitați de transport și stații de întreținere auto;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- Orice alte funcțiuni nementionate la admise și admise cu condiționări;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcan laterale și de minim 18 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- pentru locuințe se vor aplica prevederi specifice din capitolul de reglementari pentru ZRL.
- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:

dimensiunea minimă a parcelei		regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei	Nr. Niveluri supraterrane
suprafața (mp)	front (m)		
200 - 300 mp	12	D+P+1	3

dimensiunea minimă a parcelei		regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei	Nr. Niveluri supratereane
suprafața (mp)	front (m)		
300 - 500 mp	14	D+P+2	4
500 - 700 mp	16	D+P+2+3Er	5
Peste 600 mp	16	D+P+3	5

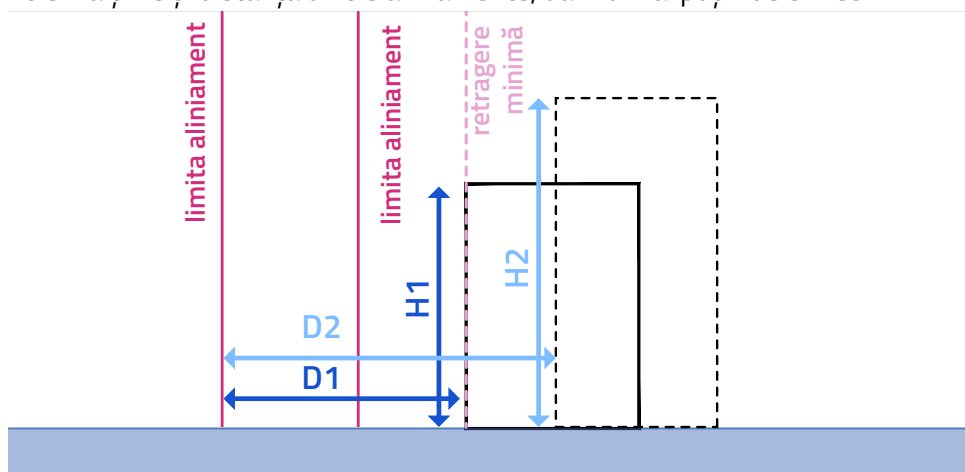
În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire / dezmembrare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

- La stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din P.U.G. Municipiul Constanța.
- Clădirile se pot dispune **pe aliniament** dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 3 metri.



- Este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- Nu se vor realiza fronturi continue izolate, cuplate sau înșiruite mai lungi de 60 metri măsurați la nivelul parterului la niciunul dintre aliniamente. În cazul în care dimensiunea loturilor admite fronturi mai lungi de 60 metri, acestea se vor întrerupe la nivelul parterului de ganguri/coridoare de acces către interiorul lotului. Dimensiunea întreruperii va fi de minim 5 metri lățime, pe toată înălțimea nivelului parter.

- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de circulații pietonale, piste spații plantate, terase ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) cu condiția ca acestea să nu depășească 4 metri înălțime (măsurată de la cota terenului amenajat), iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt alinamente.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc alte funcțiuni se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- Pentru parcelele cu suprafețe sub 1000 mp se recomandă construirea în regim cuplat, în vederea conturării unor fronturi continue, prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor (până la o distanță de maxim 20 metri de la aliniament). Pe latura opusă, construcțiile se vor retrage cu o distanță echivalentă cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5 metri**;

- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o clădire de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5 metri.
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre limitele unor parcele laterale, care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10 metri, să fie situat la minim 1,80 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale sau destinate altor servicii, se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
- Retragera față de **limita posterioară** a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **7 metri**.
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragera minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragera minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragera minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

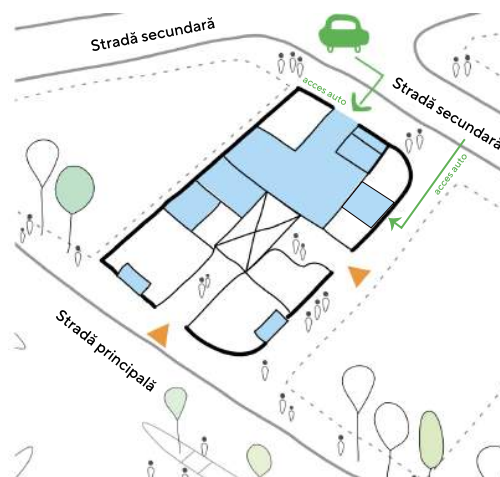
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei; Sunt permise construcțiile alipite.
- Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu cel puțin un sfert din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m. Distanța se poate reduce la 3m numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- În cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 3,50 înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30 metri;

- Pentru parcelele cu deschidere la 2 artere de circulație, în cazul în care nu există alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.



Imag. Accesul auto la nivelul parcelei. sursă: Central Melbourne Design Guide

- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent, sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale aflate în vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

- Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.
- Se va asigura un spațiu, ce poate fi închis și/sau acoperit (prin pergole), destinat depozitării bicicletelor cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare 4 apartamente.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streșina acoperișului.

Demisol = un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

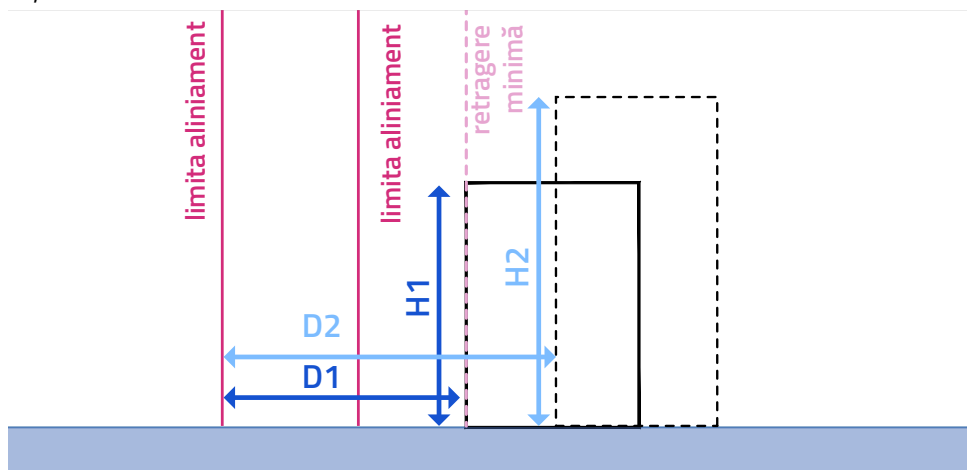
Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**.

Înălțimea maximă admisă va fi stabilită în funcție de caracterul străzii, suprafața parcelei și deschiderea la strada a acesteia, conform tabelului de mai jos:

dimensiunea minimă a parcelei		regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei	Nr. Niveluri supraterane	Înălțimea maximă
suprafața (mp)	front (m)			
200 - 300 mp	12	D+P+1	3	10m
300 - 500 mp	14	D+P+2	4	13m
500 - 600 mp	16	D+P+2+3Er	5	13m/16 m etaj retras

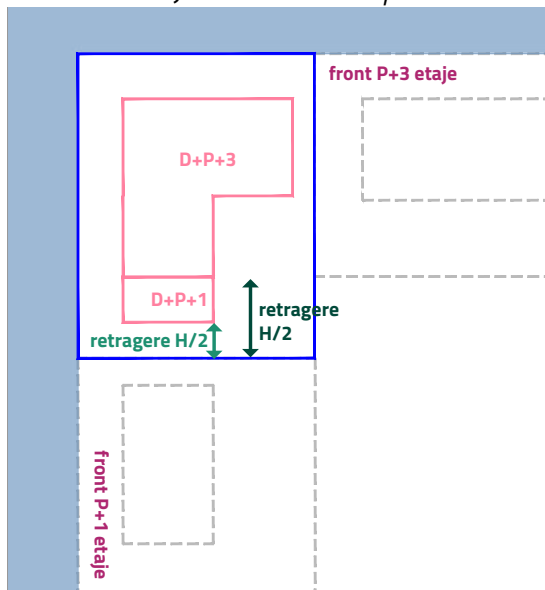
dimensiunea minimă a parcelei		regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei	Nr. Niveluri supratereane	Înălțimea maximă
suprafața (mp)	front (m)			
Peste 600 mp	16	D+P+3	5	16m

- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate, în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Înălțimea maximă a construcțiilor propuse (măsurată la cornișă) va fi mai mică sau egală cu distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al fațadei clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5 metri;
- Este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;



- În zone cu valoare ambientală și urbanistică se va respecta alinierea cornișelor existente
- În cazul clădirilor de colț situate de-a lungul a două străzi având un regim diferit de înălțime, racordarea se va face astfel:
 - dacă diferența dintre regimul de înălțime de la strada 1 (RH1) și regimul de înălțime de la strada 2 (RH2) este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt pe întreaga suprafață a parcelei;
 - dacă diferența dintre regimul de înălțime de la strada 1 (RH1) și regimul de înălțime de la strada 2 (RH2) este de minim 2 niveluri, se va prelungi regimul de înălțime mai înalt către latura adiacentă și apoi se va realiza o descreștere în trepte în așa fel încât distanța dintre construcția propusă și limita

laterală opusă să nu fie mai mare decât jumătate din înălțimea măsurată în orice punct al fațadei.



Imag x. Racordarea regimului de înălțime pentru parcelele de colț.

- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, pentru locuințele afectate de umbre, din vecinătate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Notă: intervențiile ce vizează de programe de reabilitare și creștere a eficienței energetice în parteneriat cu autoritățile publice sau în regim autonom (la nivel întregului imobil și nu individual în funcție de fiecare unitate locativă) vor fi notate cu culoarea albastru.

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Construcțiile noi sau modificate, reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- *Prin programele de reabilitare, se pot îndepărta adăugările parazitare și soluțiile improvizate care afectează calitatea imaginii ansamblului;*
- *Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;*

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017;**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții;
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplăriilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri;



Exemplu tratare parter comercial

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/il-hawkins/>

- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală parcărilor la nivel de imagine percepută.



Exemplu alăturare finisaje

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/ll-hawkins/>



Exemplu tratare fațadă - finisaje, Sursa: <https://mazm.pl/nova-atmosfera>, <https://alsmimarlik.com/>

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform Paletarului Anexa*:
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadrame, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;

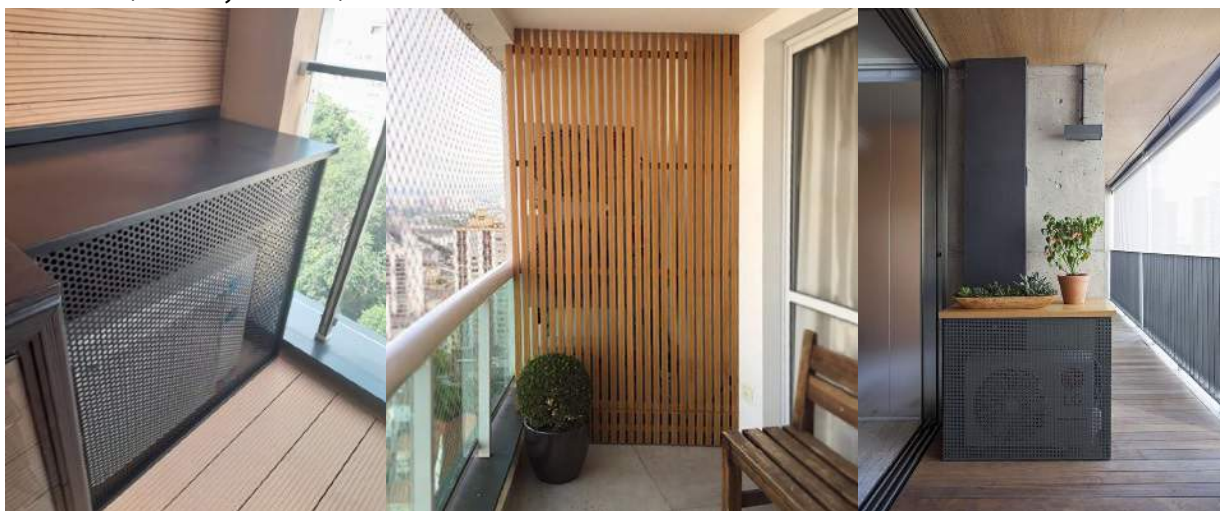
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează),

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe balcon. a. Tablă perforată b. Riflaj lemn

sursă: https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next_project=no
https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată

sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta pe timpul nopții locuirea din vecinătate.



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linaza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului sau îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale



Imag. Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare) sau integrate în împrejurimi (acolo unde acestea sunt posibile)



Imag. Proiectarea unor spații închise destinate colectării deșeurilor, integrate în împrejurime.

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;



Imag. 5. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;

- Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operează și necesități de intervenție asupra acestora.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi.
- spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;
- Indiferent de funcțiunea predominantă, vor fi prevăzute spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim **30%** din suprafața totală a parcelei, dispuse la sol. Acestea pot fi completate cu terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată;
- Se recomandă amenajarea spațiilor libere după următoarele tipologii, în funcție de specificul și necesarul funcțiunii principale:
 - spații verzi amenajate ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;

- pentru zonele de locuire colectivă spații verzi amenajate ca spațiu comunitar public, cu dotări pentru petrecerea timpului liber, relaxare și odihnă, facilități de sport în aer liber și meditație. De asemenea, în cadrul acestor zone se vor putea amenaja spații de tip grădină comună cu plante și ierburi aromatice crescute și întreținute la comun de locatarii zonei, cu scopul organizării de evenimente locale pentru comunitate.
- pentru zonele de locuire colectivă spații de joacă pentru copii, cu dotări specifice pentru joacă și pentru dezvoltarea abilităților motrice și cognitive, prevăzute cu sisteme de apă potabilă și coșuri de gunoi;
- pentru zonele de locuire colectivă spații amenajate pentru animalele de companie (țărcuri închise prevăzute cu sisteme de apă potabilă și coșuri de gunoi);

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Sunt interzise împrejuririle pentru loturile ce dispun de funcțiuni deschise publicului la nivelul parterului. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.
- Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari. În cazul în care se vor realiza împrejuriri laterale și posterioare, acestea vor fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri.
- Cromatica și finisajele împrejuririlor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului prezent în Anexa 1.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

- **POT maxim = 40%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 1,6 mp ADC/mp teren

ZRCM3 - subzonă activități mixte: producție și servicii

POT maxim = 45%

CUT maxim = 2,25 mp ADC /mp teren;

Rh max = D+P+4E

H max = 19 m

Nr. max. niveluri supratereane = 6

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă sau semi-colectivă
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Servicii sociale;
- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni turistice: hoteluri, pensiuni, agenții de turism etc;
- Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite;
- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (afterschool, centru de formare profesională etc.);
- Activități manufacturiere nepoluante.
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, parcaje subterane sau parcaje supratereane multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Parterul imobilelor de locuințe va găzdui alte activități decât locuirea
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40 metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;

- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.);
- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public și totodată se integreze în arhitectura ansamblului;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- extinderea sau conversia activităților va fi posibilă cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de retehnologizare și ecologizare

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile și platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozite de carburant;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitați de transport și stații de întreținere auto;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- Orice alte funcțiuni nementionate la admise și admise cu condiționări;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- pentru locuințe se vor aplica prevederi specifice din capitolul de reglementari pentru ZRL.

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:

dimensiunea minimă a parcelei		regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei	Nr. Niveluri supraterrane
suprafața (mp)	front (m)		
200 - 300 mp	12	D+P+1	3
300 - 500 mp	14	D+P+2	4
500 - 600 mp	16	D+P+2+3Er	5
600 - 800 mp	16	D+P+3	5
Peste 800 mp	18	D+P+3+4Er	6

În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire / dezmembrare.

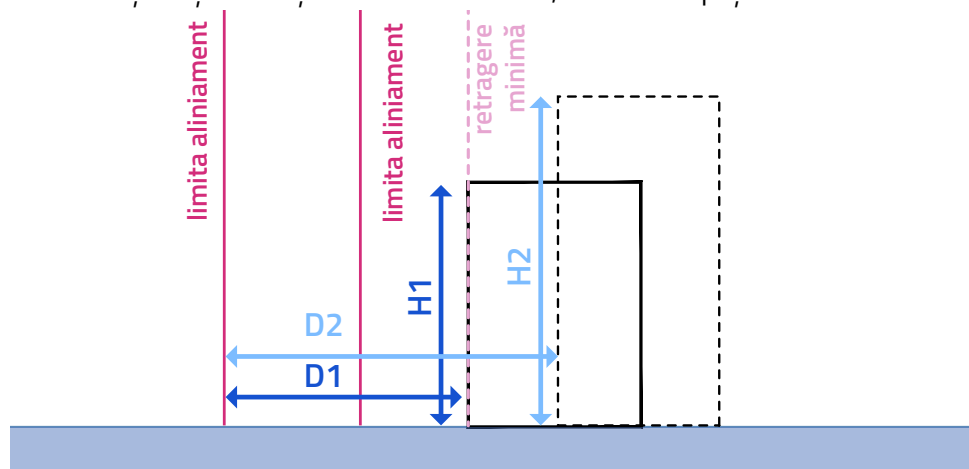
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

- La stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din P.U.G. Municipiul Constanța.
- Clădirile se pot dispune **pe aliniament** dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 5 metri.



- **Construcțiile ce prezintă un front comercial (sau alte funcțiuni deschise publicului) vor fi amplasate la nivelul aliniamentului aferent străzii Oborului**, cu condiția ca înălțimea maximă a construcțiilor nou propuse (măsurată la cornișă) să fie mai mică sau egală cu distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al fațadei clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- **Se admite o retragere minimă de 5m față de aliniamentele aferente străzilor Industriei și Ardealului**, cu condiția ca înălțimea maximă a construcțiilor nou propuse (măsurată la cornișă) să fie mai mică sau egală cu distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al fațadei clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.
- Este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- Nu se vor realiza fronturi continue izolate, cuplate sau înșiruite mai lungi de 60 metri măsurați la nivelul parterului la niciunul dintre aliniamente. În cazul în care dimensiunea loturilor admite fronturi mai lungi de 60 metri, acestea se vor întrerupe la nivelul parterului de ganguri/coridoare de acces către interiorul lotului. Dimensiunea întreruperii va fi de minim 5 metri lățime, pe toată înălțimea nivelului parter.
- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de circulații pietonale, piste spații plantate, terase ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) cu condiția ca acestea să nu depășească 4 metri înălțime (măsurată de la cota terenului amenajat), iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

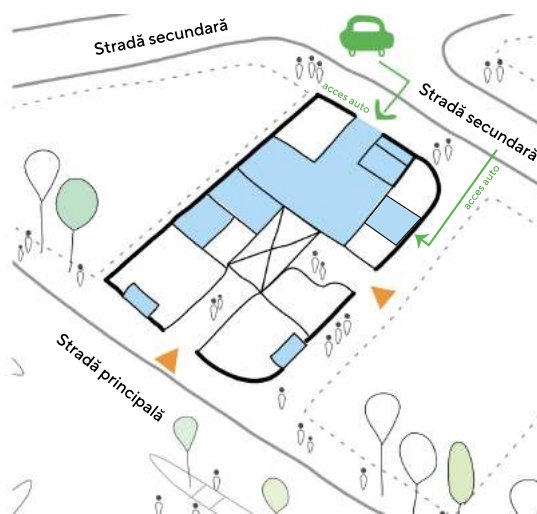
- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat; clădirile care adăpostesc alte funcțiuni se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20 metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 7 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre limitele unor parcele laterale, care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10 metri, să fie situat la minim 1,80 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale sau destinate altor servicii, se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
- Clădirile se vor retrage față de **limita laterală** de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **7 metri**.
- Retragera față de **limita posterioară** a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **10 metri**.
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragera minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragera minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragera minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei; Sunt permise construcțiile alipite.
- Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu cel puțin un sfert din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m. Distanța se poate reduce la 3m numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai în condițiile în care sunt asigurate cel puțin 2 accesuri carosabile de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- În cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 3,50 înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30 metri;
- Pentru parcelele cu deschidere la 2 artere de circulație, în cazul în care nu există alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.



Imag. Accesul auto la nivelul parcelei. sursă: Central Melbourne Design Guide

- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent, sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale aflate în vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.
- Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.
- Se va asigura un spațiu, ce poate fi închis și/sau acoperit (prin pergole), destinat depozitării bicicletelor cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare 4 apartamente.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

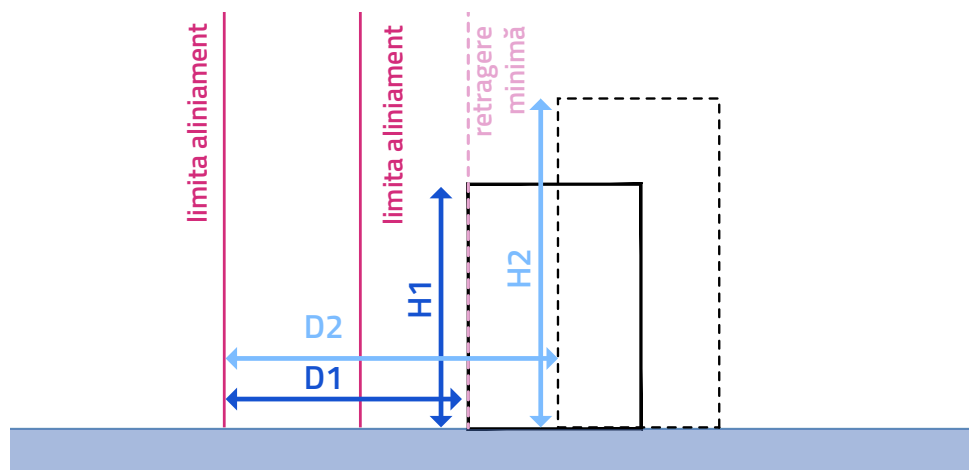
Demisol=un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supraterean al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**.

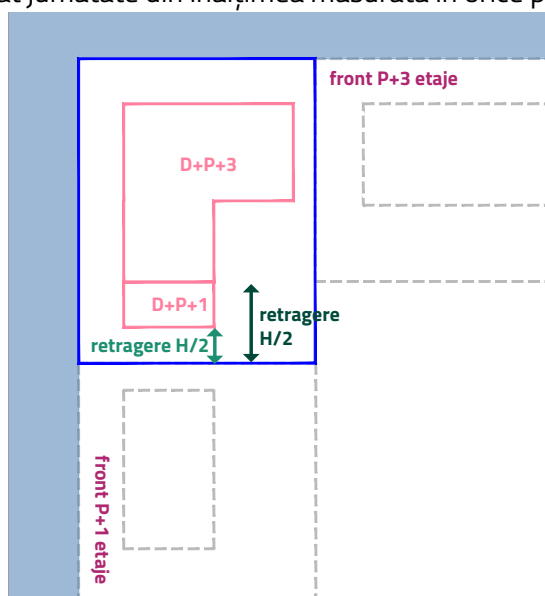
Înălțimea maximă admisă va fi stabilită în funcție de caracterul străzii, suprafața parcelei și deschiderea la strada a acesteia, conform tabelului de mai jos:

dimensiunea minimă a parcelei		regimul maxim de înălțime conf. suprafața parcelei	Nr. Niveluri supratereane	Înălțimea maximă
suprafața (mp)	front (m)			
200 - 300 mp	12	D+P+1	3	10m
300 - 500 mp	14	D+P+2	4	13m
500 - 600 mp	16	D+P+2+3Er	5	13m/16m etaj retras
600 - 800 mp	16	D+P+3	5	16m
Peste 800 mp	18	D+P+3+4Er	6	16m/19m etaj retras

- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate, în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Înălțimea maximă a construcțiilor propuse (măsurată la cornișă) va fi mai mică sau egală cu distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al fațadei clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5 metri;
- Este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;



- În zone cu valoare ambientală și urbanistică se va respecta alinierea cornişelor existente
- În cazul clădirilor de colț situate de-a lungul a două străzi având un regim diferit de înălțime, racordarea se va face astfel:
 - (1) dacă diferența dintre regimul de înălțime de la strada 1 (RH1) și regimul de înălțime de la strada 2 (RH2) este de un singur nivel, se va prelungea regimul cel mai înalt pe întreaga suprafață a parcelei;
 - (2) dacă diferența dintre regimul de înălțime de la strada 1 (RH1) și regimul de înălțime de la strada 2 (RH2) este de minim 2 niveluri, se va prelungea regimul de înălțime mai înalt către latura adiacentă și apoi se va realiza o descreștere în trepte în așa fel încât distanța dintre construcția propusă și limita laterală opusă să nu fie mai mare decât jumătate din înălțimea măsurată în orice punct al fațadei.



Imag x. Racordarea regimului de înălțime pentru parcelele de colț.

- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, pentru locuințele afectate de umbre, din vecinătate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Notă: intervențiile ce vizează de programe de reabilitare și creștere a eficienței energetice în parteneriat cu autoritățile publice sau în regim autonom (la nivel întregului imobil și nu individual în funcție de fiecare unitate locativă) vor fi notate cu culoarea albastru.

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Construcțiile noi sau modificate, reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- *Prin programele de reabilitare, se pot îndepărta adăugările parazitare și soluțiile improvizate care afectează calitatea imaginii ansamblului;*
- *Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;*

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017;**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții;

- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri;



Exemplu tratare parter comercial

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/ll-hawkins/>

- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală parcărilor la nivel de imagine percepută.



Exemplu alăturare finisaje

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/ll-hawkins/>



Exemplu tratare fațadă - finisaje, Sursa: <https://mazm.pl/nova-atmosfera>, <https://alsmimarlik.com/>

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform Paletarului Anexă*:
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadrame, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culorile de bază și culori mai intense pentru accente.

- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metă, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează),

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe balcon. a. Tablă perforată b. Riflaj lemn

sursă: https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next_project=no
https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată

sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta pe timpul nopții locuirea din vecinătate.



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linaza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului sau îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale



Imag. 3. Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare) sau integrate în împrejurimi (acolo unde acestea sunt posibile)



Imag. 4. Proiectarea unor spații închise destinate colectării deșeurilor, integrate în împrejurimi.

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;



Imag. 5. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi.
- spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;
- Indiferent de funcțiunea predominantă, vor fi prevăzute spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim **30%** din suprafața totală a parcelei, dispuse la sol. Acestea pot fi completate cu terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată;
- Se recomandă amenajarea spațiilor libere după următoarele tipologii, în funcție de specificul și necesarul funcțiunii principale:
 - spații verzi amenajate ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
 - pentru zonele de locuire colectivă spații verzi amenajate ca spațiu comunitar public, cu dotări pentru petrecerea timpului liber, relaxare și odihnă, facilități de sport în aer liber și meditație. De asemenea, în cadrul acestor zone se vor putea amenaja spații de tip grădină comună cu plante și ierburi aromatice crescute și întreținute la comun de locatarii zonei, cu scopul organizării de evenimente locale pentru comunitate.
 - pentru zonele de locuire colectivă spații de joacă pentru copii, cu dotări specifice pentru joacă și pentru dezvoltarea abilităților motrice și cognitive, prevăzute cu sisteme de apă potabilă și coșuri de gunoi;
 - pentru zonele de locuire colectivă spații amenajate pentru animalele de companie (țărcuri închise prevăzute cu sisteme de apă potabilă și coșuri de gunoi);

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Sunt interzise împrejmuirile pentru loturile ce dispun de funcțiuni deschise publicului la nivelul parterului. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza

delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.

- Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari. În cazul în care se vor realiza împrejurimi laterale și posterioare, acestea vor fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri.
- Cromatica și finisajele împrejurimilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului prezent în Anexa 1.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

- **POT maxim = 45%**

*Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 2,25 mp ADC/mp teren

ZRCC1-m - subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

POT: 50%

CUT: 2,5 mp ADC /mp teren

RH max: D+P+4

H max: 21 m

Nr. max. niveluri supraterrane: 6

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, sedii birouri, sediu firmă/companie etc.;
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială;
- Funcțiuni culturale;
- Locuințe de serviciu permanente sau temporare, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- Comerț cu amănuntul;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- Loisir și sport în spații acoperite;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, sau parcaje subterane;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui orar de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la strada un front mai lung de 40 metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;
- extinderea sau conversia activităților va fi posibilă cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare;
- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.);
- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public și totodată se integreze în arhitectura ansamblului;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale, semi-colective sau colective, care nu au fost prevăzute în cadrul Articolului 1 - UTILIZĂRI ADMISE, din prezentul regulament;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- depozitare și comerț cu ridicata;
- depozități de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozite de carburant
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitați de transport și stații de întreținere auto;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni nementionate la admise și admise cu condiționări;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

front minim la stradă (m)	suprafață minimă (mp)	Regim de înălțime maxim	Nr. Niveluri supratere
30m	1500 mp	D+P+4	6 niveluri

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament conform specificului străzilor și cu condiția ca înălțimea maximă a construcțiilor nou propuse (măsurată la cornișă) să fie mai mică sau egală cu distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, **dar nu mai puțin de 5m.**
- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat; clădirile care adăpostesc alte funcțiuni se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20 metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre limitele unor parcele laterale, care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10 metri, să fie situat la minim 1,80 metri de la pardoseala încăperilor;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și

retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

- Față de limita posterioară se va respecta o retragere de minimum 5 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă a construcției propuse.

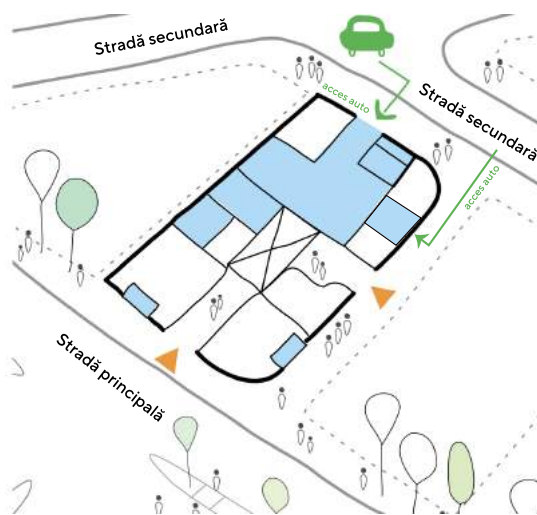
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- La nivelul parcelei se admite construirea unei sau a multor clădiri. Se admite cuplarea clădirilor pe aceeași parcelă sau dispunerea acestora în regim izolat, distanța dintre acestea fiind egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurate cel puțin 2 accesuri carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; traseul trecerii va fi stabilit prin PUD;
- în cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;

Pentru parcelele cu deschidere la 2 artere de circulație, în cazul în care nu există alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.



Imag. Accesul auto la nivelul parcelei. sursă: Central Melbourne Design Guide

- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;

- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent, sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor aflate în vigoare, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată conform legislației aflate în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

Demisol = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.**

- Regimul de înălțime al clădirilor este **de maxim D+P+4 etaje, ce corespunde unei înălțimi de 21m** (măsurată de la cota de călcare în dreptul accesului pe lot și până la cornișă), **dispusă de-a lungul a 6 niveluri supaterane.**
- Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii,

dar nu cu mai puțin de 5 metri; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

- Este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Construcțiile noi sau modificate, reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**;
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepante la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcarilor la nivel de imagine percepută.



Exemplu alăturare finisaje

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/il-hawkins/>



Exemplu tratare fațadă - finisaje, Sursa: <https://mazm.pl/nova-atmosfera>, <https://alsmimarlik.com/>

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform Paletarului Anexă*:
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadrame, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;

- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metă, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează),

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe balcon. a. Tablă perforată b. Riflaj lemn

sursă: https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next_project=no
https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată

sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta pe timpul nopții locuirea din vecinătate.



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/caferterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linaza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului sau îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale



Imag. Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare) sau integrate în împrejurimi (acolo unde acestea sunt posibile)



Imag. Proiectarea unor spații închise destinate colectării deșeurilor, integrate în împrejurime.

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;



Imag. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;

- la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi.
- spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;
- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu **15%** din suprafața fiecărei parcele, realizate la nivelul solului.
- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Pentru funcțiunile destinate publicului se recomandă evitarea împrejmuirilor. Singurele împrejurimi admise vor fi sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști, dispuși de-a lungul limitelor parcelei, exceptând zonele de acces (atât carosabile, cât și pietonale).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 50%

*Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 2,5 mp ADC/mp teren

ZRE1-m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente

POT: 40%

CUT: 1,2 mp ADC /mp teren

RH max: D+P+2

H max: 14 m

Nr. maxim niveluri supraterrane: 4

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinici, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.
- Cămine destinate școlarilor și studenților;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Construcții culturale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Săli de sport sau alte echipamente sportive (piste de alergare, terenuri de sport etc.), aferente unităților de învățământ, cu condiția ca aceasta să nu fie funcțiunea principală a imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe de orice tip;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
- Se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor sau a altor unități educaționale care sunt sedii de circumscripții electorale.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **3000 mp**, având cel puțin una dintre **dimensiunile parcelei de minim 40 metri**.
- Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică.

Nu sunt admise operațiunile cadastrale de dezmembrare în vederea edificării.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță minimă de **5 metri**;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Nu este cazul. Terenul nu dispune de limite laterale și posterioare. În situația unor operațiuni cadastrale în urma cărora rezultă limite laterale și/sau posterioare, amplasarea construcțiilor se va determina în raport cu limitele zonei ZRE1-m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

În cazul în care nu există alte prevederi clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective sunt orientate strict spații anexe sau alte funcțiuni care nu necesită iluminat direct.

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu următoarele condiții:

- asigurarea condițiilor de însoțire prevăzute de OMS 119/2014;
- asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în fiecare construcție pentru situații de intervenție de urgență;
- Construcțiile să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele acustice.
- În situația unor operațiuni cadastrale în urma cărora rezultă limite laterale și/sau posterioare, amplasarea construcțiilor se va determina în raport cu limitele zonei ZRE1-m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare;
- La ieșirea din incinta grădinițelor de copii se vor monta balustrade de protecție la limita trotuarului, care să limiteze ieșirea bruscă în carosabil.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulațiilor publice. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0,8 – 1,2 metri înălțime;
- staționarea autovehiculelor va fi asigurată conform legislației aflate în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța;
- Ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **12 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **D+P+2, echivalentul a 4 niveluri supraterane**. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.
- Respectarea înălțimii maxime admise, a regimului maxim admis de înălțime și a numărului maxim de niveluri supraterane se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale sau posterioare ale proprietăților nu va depăși înălțimea împrejuririi.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Notă: intervențiile ce vizează de programe de reabilitare și creștere a eficienței energetice în parteneriat cu autoritățile publice vor fi notate cu culoarea albastru.

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Construcțiile noi sau modificate, reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- **Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc;**

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**;
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepante la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;

- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform Paletarului Anexă (vezi anexa 1, pagina 149).
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 25% din suprafața fațadei.* Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioră se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaleții ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează),

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă;



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată

sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu **35%** din suprafața fiecărei parcele. Minim două treimi din această suprafață se va realiza pe teren natural (considerat

teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a.

- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.
- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori (conform P.U.G. municipiul Constanța);
- Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0,8 – 1,2 metri înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Sunt admise împrejuririle, vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 și 2,00 m. Acestea pot fi permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pașile arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 40%

**Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren

ZREV - subzona echipamentelor publice și spațiilor verzi cu acces nelimitat

POT: 20%

CUT: 0,6 mp ADC /mp teren

RH max: D+P+2

H max: 14 m

Nr. maxim niveluri supraterrane: 4

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi cu acces nelimitat
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Construcții culturale;
- Echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, dispensare urbane și dispensare policlinici, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe de orice tip;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

- Se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor sau a altor unități educaționale care sunt sedii de circumscripții electorale.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **3000 mp**, având cel puțin una dintre **dimensiunile parcelei de minim 30 metri**.
- Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță minimă de **5 metri**;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Clădirile se vor retrage față de **limita laterală** de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **7 metri**.
- Retragera față de **limita posterioară** a parcelei va fi de **10 metri**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- În cazul în care nu există alte prevederi clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective sunt orientate strict spații anexe sau alte funcțiuni care nu necesită iluminat direct.

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu următoarele condiții:

- asigurarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014;

- asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în fiecare construcție pentru situații de intervenție de urgență;
- Construcțiile să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele acustice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulațiilor publice. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0,8 – 1,2 metri înălțime;
- staționarea autovehiculelor va fi asigurată conform legislației aflate în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța;
- leșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere

perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **12 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **D+P+2, echivalentul a 4 niveluri supraterane**. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.
- Respectarea înălțimii maxime admise, a regimului maxim admis de înălțime și a numărului maxim de niveluri supraterane se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Eventualele instalații de tip releu/antenă satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Construcțiile noi sau modificate, reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastșele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**;
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepante la

nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.

- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform Paletarului Anexă (vezi anexa 1, pagina 149).
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 25% din suprafața fațadei.* Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;

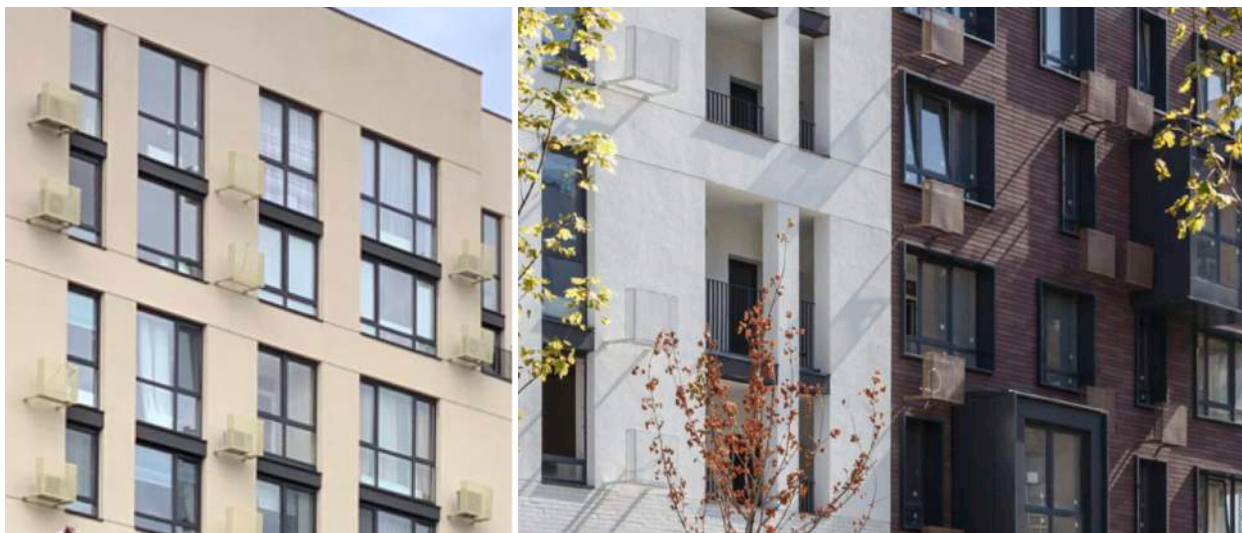
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metă, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaleții ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează),

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă;



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată

sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se impune respectarea unor **suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 60% din suprafața fiecărei parcele**. Minim două treimi din această suprafață se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a.
- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.
- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori (conform P.U.G. municipiul Constanța);
- Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0,8 – 1,2 metri înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către limitele de proprietate comune cu UTR ZRCM3 și ZRCM1. Acestea vor avea înălțimea de maximum 2 metri. Acestea pot fi permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc., însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.
- Către aliniamentele de la circulațiile publice se recomandă evitarea împrejmuirii în cazul spațiilor amenajate ca spațiu verde. În cazul altor funcțiuni dintre cele admise și admise cu condiționări, împrejmuirea se va realiza conform temei program, respectând normele de protecție și siguranță impuse de acestea. Acestea vor avea înălțimea de maximum 2 metri, putând fi permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc., însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.
- Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 20%

**Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și

copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - CUT planimetric = mp ADC /mp teren

CUT maxim = 0,6 mp ADC/mp teren

ZRV1b-m - subzona amenajărilor sportive din zonele rezidențiale

POT = 20% - aferent construcțiilor

POT = 40% - aferent tuturor suprafețelor mineralizate

CUT = 0,2 mp ADC /mp teren - aferent construcțiilor

CUT = 0,4 mp ADC /mp teren - aferent tuturor suprafețelor mineralizate

RH max = P (maximum 1 nivel supradetaliat)

Hmax = 5 m

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite sau acoperite: terenuri de sport, stadion de dimensiuni mici-medii, tribune, echipamente sportive în aer liber (aparate fitness), etc.;
- Spații verzi și plantate de folosință generală
- Spații de joacă pentru copii, cu dotări specifice pentru joacă și pentru dezvoltarea abilităților motrice și cognitive, prevăzute cu sisteme de apă potabilă și coșuri de gunoi;
- Spații amenajate pentru animalele de companie (șarcuri închise prevăzute cu sisteme de apă potabilă și coșuri de gunoi);
- Alei pietonale și velo, de alergare;
- Cabine de pază.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sunt permise pavilioane temporare de maxim 50 mp destinate alimentației publice, fără acces carosabil, cu condiția ca aprovizionarea acestora să se realizeze în afara orelor de vizitare a parcului;
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- Construcțiile/instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.
- Toalete publice în spații special amenajate;
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Locuințe individuale și locuințe colective;
- Funcțiuni complementare locuirii: (farmacii, laboratoare medicale, cabinete medicale comerț en-detail, comerț specializat, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, birouri de proiectare proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.)
- Activități generatoare de disconfort pentru locuitori cum ar fi: funcțiuni de producție, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- Este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra vegetației și amenajărilor
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.
- Orice utilizări ce nu au fost cuprinse în **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE, sau ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Loturile vor fi considerate construibile în scopul realizării de activități de agrement și sport, amplasate în zona spațiilor verzi, dacă au o suprafață minimă de 5000 mp, un acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 4 m și o deschidere la o stradă publică de minim 50 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

- Construcțiile vor respecta o retragere minimă de 7 metri față de aliniament;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt alinamente.

Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face prin raportarea la limitele zonei ZRV1b-m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Între construcțiile edilitare se vor respecta retragerile minime de siguranță sau de protecție impuse de normele tehnice în vigoare.
- În cazul tuturor clădirilor dispuse izolat, se va păstra o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- Accesul în zonă este permis exclusiv mijloacelor de deplasare nemotorizate și pietonilor. Excepție fac autovehiculele destinate mentenanței echipamentelor și spațiului public, în cazuri excepționale în care este necesar accesul acestora și al mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.)
- În mod excepțional, se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată conform legislației în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.
- Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate, din exteriorul zonei. Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde.
- Nu este necesar a se asigura locuri de parcare pentru punctele de alimentație publică mai mici de 50 mp.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

- Înălțimea maximă a clădirilor este de **5 metri la cornișă/atic, mășurați de la cota terenului sistematizat la nivelul accesului pe lot**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P**;
- În mod excepțional, pentru acoperirea terenurilor de sport cu structuri ușoare provizorii (prelată, corturi etc) se acceptă o înălțime de maxim 10 metri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei.
- Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor corespunde standardelor de calitate în construcții, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul (procentual) dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor

elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei. Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cadrul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.
- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei.
- Se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelilor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate; Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- Se vor respecta următoarele valori privind Gradul de ocupare a terenului definit conform prezentului R.L.U.:

Se impune respectarea unui **GOT = 40%**. În consecință, suprafața minimă de spațiu verde amenajat pe sol la nivelul **ZVA va fi de minimum 60%**.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Este opțională realizarea împrejmuirilor. În cazul în care se optează pentru realizarea acestora, se recomandă folosirea împrejmuirilor transparente cuprinse între 1,80 și 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublat de gard viu. Se interzice împrejmuirea zonelor verzi de dimensiuni mici (sub 2000 mp), cu condiția ca acestea să nu găzduiască activități destinate copiilor (locuri de joacă) orientate către circulațiile publice. Zonele verzi de dimensiuni mici (sub 2000 mp) vor fi separate de trotuare printr-un parapet de 0,60m, sau prin plantații de arbuști care să nu depășească 0,60 m.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

- Fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,6 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,1 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

- POT maxim = 20% calculat pentru suprafața construită a construcțiilor, excluzând amenajările minerale
- POT maxim = 40% calculat pentru totalitatea suprafețelor minerale (Gradul de Ocupare al Terenului)

Raportarea indicatorului POT se va face la suprafața totală a UTR ZRV1b-m

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- CUT maxim = 0,2 mp ADC/mp teren calculat pentru suprafața construită a construcțiilor, excluzând amenajările minerale
- CUT maxim = 0,4 mp ADC/mp teren calculat pentru totalitatea suprafețelor minerale

Raportarea indicatorului CUT se va face la suprafața totală a UTR ZRV1b-m

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

La nivelul P.U.Z., se regăsesc 9 UTR-uri:

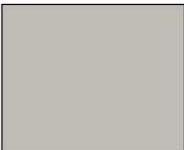
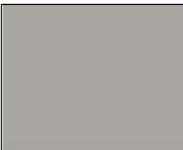
Unități Teritoriale de Referință propuse					
	POT	CUT	RH max	H max (la cornișă)	Nr. Niveluri supraterrane
Zona mixtă conținând servicii, birouri, comerț, locuințe					
ZRCM1-m - subzonă activități mixte locuire, comerț și servicii cu regim mic de înălțime	50%	1,8 mp adc / mp teren	D+P+2+3Er	13m/16m (etaj retras) m	5
ZRCM2-m - subzonă activități mixte, locuire colectivă, comerț și servicii	40%	1,6 mp adc / mp teren	D+P+3	16 m	5
ZRCM3-m - subzonă activități mixte, producție și servicii	45%	2,25 mp adc / mp teren	D+P+4	19 m	6
Zona echipamentelor publice					
ZRCC1-m - subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban	50%	2,5 mp adc / mp teren	D+P+4	22 m	6
ZRE1 - subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existente	40%	1,2 mp adc / mp teren	D+P+2	14 m	4
ZREV - subzona echipamentelor publice și spațiilor verzi cu acces nelimitat	20%	0,6 mp adc / mp teren	D+P+2	14 m	4
Zona de locuire					
ZRL2a-m - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim D+P+2 etaje, situate în afara perimetrelor de protecție	35%	1,1	D+P+2	12 m	4
ZRL2a-m - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim D+P+2 etaje, situate în interiorul perimetrelor de protecție	35%	1,2	D+P+2	12 m	4
ZRL4 - locuințe colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale	30	1,5	D+P+4	15 m	6
Zona amenajări sportive					

Unități Teritoriale de Referință propuse

	POT	CUT	RH max	H max (la cornișă)	Nr. Niveluri supratereane
ZRV1b-m - subzona amenajărilor sportive din zonele rezidențiale	20% - construcții 40% - suprafețe mineralizate	0,2 - construcții 0,4 - suprafețe mineralizate	P	5 m	1

V. ANEXE

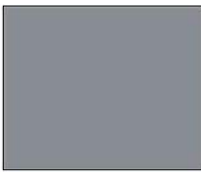
Anexa 1. Paletar culori propus pentru finisajele fațadei

Culori fond (*conform NCS)			
	ALB	NCS S 0300-N	
			
	S 0500-N	S 1000-N	S 1500-N

*Notă:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Culori accent (*conform NCS) notă: acestea nu se vor folosi pe mai mult de 15% din suprafața totală a fațadei			
	S 2502-B	S 3502-B	S 4502-B
			
	S 2005-R80B	S 3005-R80B	S 4005-R80B
			
	S 6030-R80B	S 7020-R80B	S 8010-R90B

**Notă:*

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Anexa 2. Paletar culori propus pentru împrejuriri

					
S 2502-B	S 3502-B	S 4502-B	S 2005-R80B	S 3005-R80B	S 4005-R80B

		
S 6030-R80B	S 7020-R80B	S 8010-R90B

Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Anda Stăncescu

urb. Beatrice Gheorghiu

