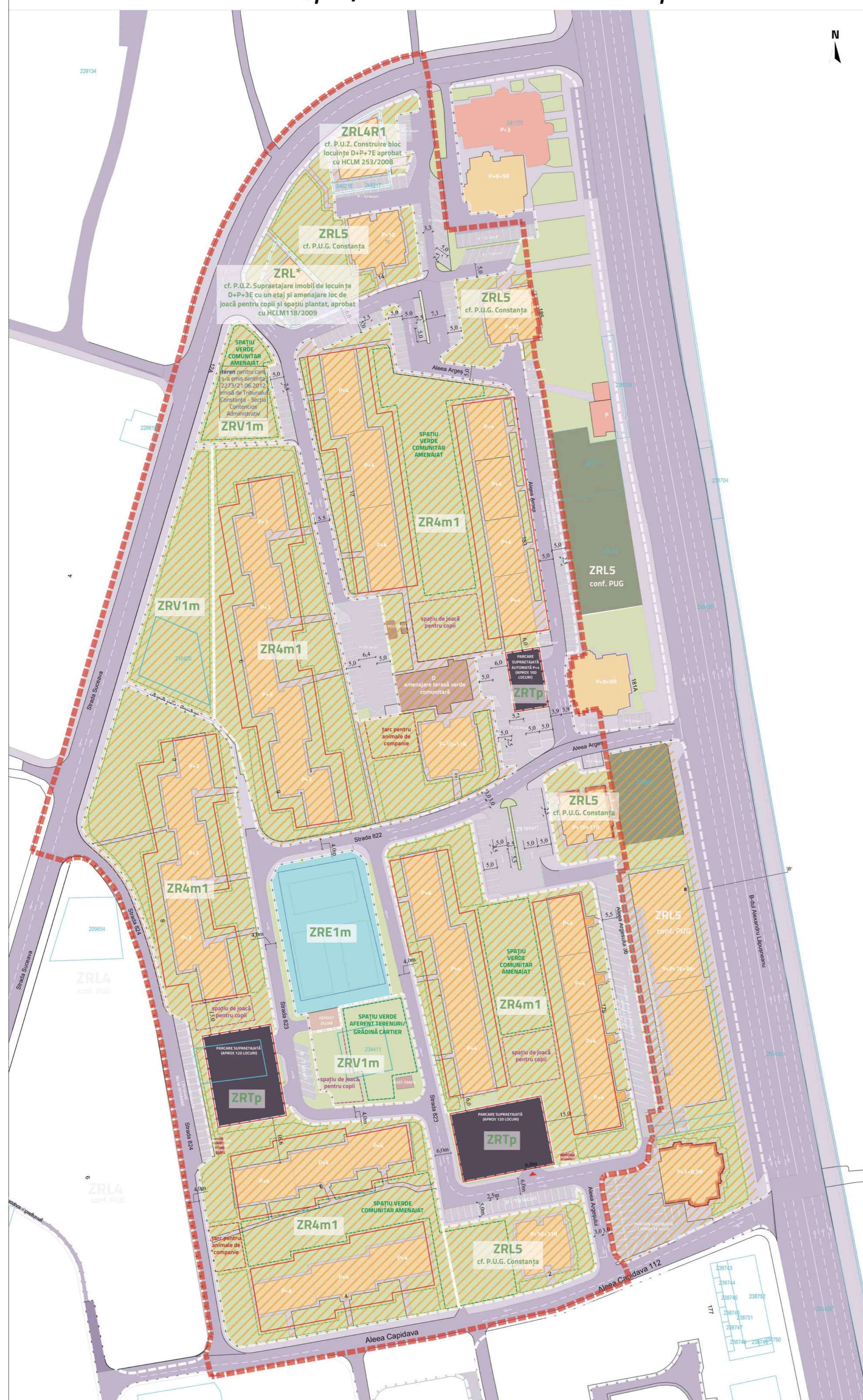


ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „AVANTECH CONT”

AMPLASAMENT: ZONA DELIMITATĂ DE STRADA SUCEAVA, ALEILE ARGEȘ, CAPIDAVA

INIȚIATOR: UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

ELABORATOR: AGORAPOLIS SRL, șef proiect URBANIST MIHAELA PUȘNAVA



ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- ZRL4m1** - locuințe colective medii (P+4-5 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale
 POT max = 40%
 CUT max = 1,8 mp/mp teren;
 RH max = D+P+5
 H max = 21 m la cornișă
- ZRL4R1** - subzona cu funcțiuni unitare, în clădiri de înălțime medie și mare, cu regim de construire discontinuu (conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)
 POT max = 70%
 CUT max = 5,2 mp/mp teren;
 RH max = D+P+7E
 H max = 35,5 m la cornișă
- ZRL*** - locuințe colective medii (P+4 niveluri) (conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)
 POT max = 37,15%
 CUT max = 2,53 mp/mp teren;
 RH max = D+P+4
- ZRL5** - subzona locuințelor colective înalte (P+8-10 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale (conform P.U.G. Constanța)
 POT max = 25%
 CUT max = 2,5 mp adc/mp teren
 RH max = P+10
 H max = 33 m
- ZRE1m** - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente
 POT max = 10%
 CUT max = 0,7 mc/mp teren
 RH max = P
 H max = 7 m
- ZRV1m** - subzona predominant verde de interes comunitar destinată grădinilor publice de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice
 POT max = 10%
 CUT max = 0,1 mp/mp teren;
 RH max = P
 H max = 5 m
- ZRTP** - subzona destinată amenajărilor aferente circulației rutiere
 POT max = 100%
 CUT max = 5 mp ADC/mp teren;
 RH max = P+4
 H max = 15 m la cornișă



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, 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 11:00-12:00.**

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 11:00-12:00.

-COMUNICAREA REZULTATELOR: **10.11.2022-25.11.2022**

PLAN URBANISTIC ZONAL AVANTECH CONT

Propuneri preliminare



Inițiator:





Primăria
Municipiului
Constanța

Elaborator:



AGORAPOLIS


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

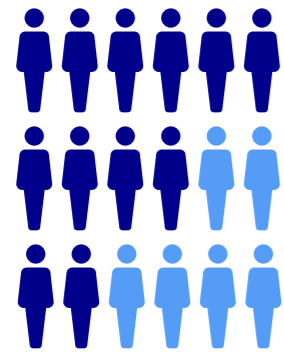
Elaborare PUZ preliminar

Chestionar cetățeni

A

Chestionar cetățeni

Date generale respondenți



vârstă:

40,3% 36-50 ani
29,6% 18-35 ani
26,4% 51-64 ani
3,8% peste 65 ani

ocupație:

71,1% salariat
12,6% antreprenor
7,5% pensionar
4,4% șomer/concediu de lungă durată
2,5% elev sau student
1,9% altele

principalul mijloc de deplasare (în ordinea importanței)

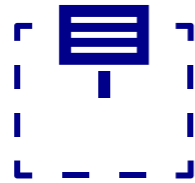


autoturism personal
mers pe jos
transport public
taxi
bicicletă

Relația cu zona de studiu



76,7% locuiesc în zonă



18,2% dețin imobile în zonă



13,2% fac cumpărături în zonă



10,7% muncesc în zonă



6,3% practică activități sportive în zonă

Gradul de satisfacție față de cartierul Tomis Nord



+ 43,4% destul de mulțumit
3,8% foarte mulțumit
- 30,8% destul de nemulțumit
22% foarte nemulțumit

Traficul rutier din cartier



44% zonă foarte aglomerată
42,1% zonă destul de aglomerată
9,4% zonă destul de liberă
4,5% zonă puțin aglomerată

din cauza străzilor subgabaritate și a autovehiculelor parcate atât pe circulația pietonală, cât și carosabilă

Cele mai importante calități ale zonei Avantech



abundență spații verzi



poziție favorabilă în oraș (proximitate Parcul Tăbăcăriei, acces rapid către stațiunea Mamaia)



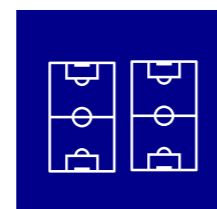
cartier liniștit



cartier aerisit, fără construcții înghesuite



aproape de dotări (școală, zone comerciale etc.)



terenuri de tenis

Principalele probleme ale zonei Avantech



lipsă circulații pietonale (trotuare)



lipsă curățenie și amenajare a spațiilor verzi



lipsă locuri de joacă



insuficiente locuri de parcare



străzi subgabaritate

Dotări/activități necesare în zona Avantech



locuri de parcare



locuri de joacă



amenajări urbane



dispensar clinică

Cele mai puțin dezvoltate sectoare ale zonei



- oferta de spații publice pentru recreere
 - curățenia în spațiul public
 - spațiile verzi
 - locurile de joacă pentru copii
 - calitatea drumurilor și a trotuarelor
 - aspectul clădirilor
-
- transportul public
 - dotări comerciale

foarte slab dezvoltate

foarte bine dezvoltate

Priorități de dezvoltare pentru zonă



- spații verzi amenajate ca spațiu comunitar public
 - parcuri supraetajate
 - spații verzi aferente terenurilor de tenis
 - amenajarea de locuri de joacă
 - piste dedicate bicicletelor
-
- reabilitarea fondului construit

foarte importante

mai puțin importante

**Sinteza analizei situației
existente și potențialul de
intervenție**

B

B

Sinteza analizei situației existente și potențialul de intervenție

Zona studiată prin P.U.Z. este reprezentată de un cartier de locuințe colective construite în perioada socialistă la care se adaugă inserții de fond construit nou, dar care prezintă disfuncționalități ce țin de cromatica și calitatea finisajelor, detaliile de construire, starea constructivă a clădirilor.

Aleile carosabile de deservire locală a locuințelor colective **sunt subgabaritate**, unele chiar de 3,2 metri lățime, ceea ce reprezintă un potențial pericol în caz de necesitate de intervenție a autospecialelor de stingere a incendiilor. Circulațiile pietonale aferente străzilor locale lipsesc sau sunt subdimensionate, uneori cu lățimi cuprinse între 0,5 m și 1 metru.

51,1 % spații verzi din TOTALUL zonei de studiu

Cea mai mare parte dintre spațiile verzi existente în zona de studiu sunt cele aferente locuințelor colective. Situația acestor spații este în general una satisfăcătoare, doar într-o măsură restrânsă fiind amenajate.

Datorită spațiilor interstițiale verzi din **abundență**, se creează o ambianță plăcută, atractivă și aerisită prin vegetația care maschează fondul construit și **dă impresia unei densități mai reduse a construcțiilor.**

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ ZONE DE REGLEMENTARE CONFORM P.U.G. CONSTANȚA
- LIMITE IMOBILE INTABULATE CONFORM ETERRA

UTILIZARE FUNCIONALĂ

- LOCUINȚE COLECTIVĂ
- LOCUINȚE COLECTIVĂ CU PARTER COMERCIAL ȘI SERVICII
- SPORT AGREMENT
- FUNCȚIUNI TEMPORARE (ORGANIZARE ȘANTIER, DEPOZIT ZIGURĂ)
- SPAȚIU VERDE
- SPAȚIU VERDE DESTRUCTURAT UTILIZAT CA PARCARE NEAMENAJATĂ
- CONSTRUCȚII EDILITARE (POST TRAFIC, CONTAINER DEȘEURI)

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ SPONTANĂ

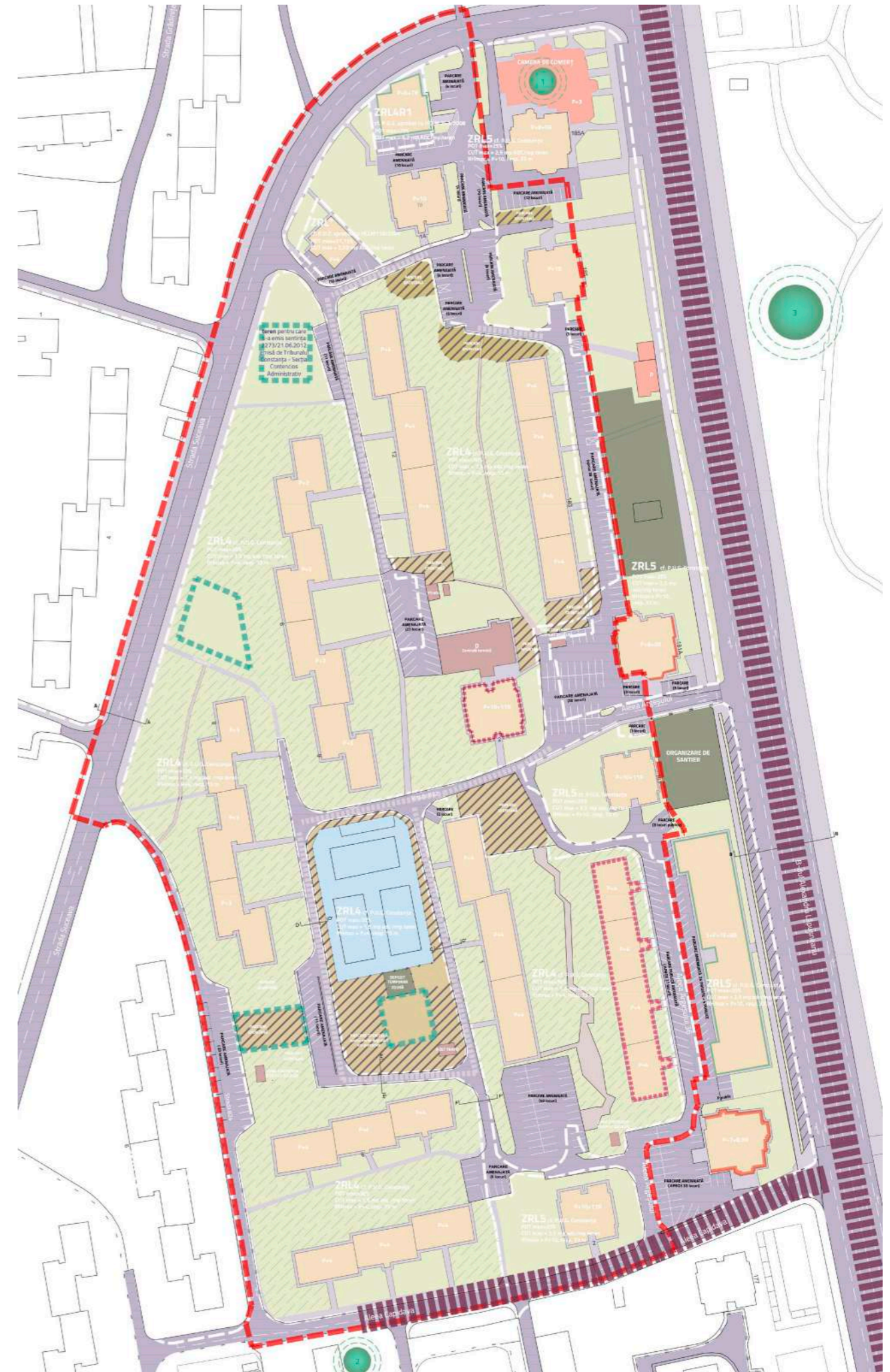
POTENȚIAL

- REPERE LA NIVEL MUNICIPAL
- 1 - CAMERA DE COMERȚ
- 2 - ȘEDALA CAMERIE DE
- 3 - PARCUL TĂBĂCĂRIE
- TERENURI NEDEFINITE, PROPRIETĂȚI PRIVATE A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE, INTENȚIONATE DE A TRECE ÎN DOMENIU PUBLIC - POTENȚIAL DE DEZVOLTARE SPAȚIU VERZI
- CONSTRUCȚII NOI ÎN STARE FOARTE BUNĂ
- POTENȚIAL DE REVITALIZARE SPAȚIU VERZI

DISFUNCȚIONALITĂȚI

- STARE SATISFĂCĂTOARE A CLĂDIRILOR - NECESITĂ REPARAȚII ALE FAȚADELOR
- TRAFIC ÎNGREUNAT LA ORE DE VÂRF
- ALEI DE ACCES SUB-GABARITATE
- PARCARE ABUZIVĂ PE SPAȚIILE VIRANE SAU TROTUAR

| BILANȚ TERITORIAL EXISTENT (la nivel de Zonă Funcțională) - ZONĂ DE STUDIU | | | | | | | |
|--|----------------|--------------------------------|------------|---------|------------|---------|--------|
| Zonă funcțională | Suprafață (mp) | Procent din zona de studiu (%) | POT actual | POT max | CUT actual | CUT max | RH max |
| ZRL 4 cf. P.U.G. Constanța | 46912 | 65,9% | 20,7% | 30% | 0,98 | 1,5 | P+4 |
| ZRL 5 cf. P.U.G. Constanța | 9065 | 12,7% | 15,9% | 25% | 1,83 | 2,5 | P+10 |
| ZRL 4 R1 cf. P.U.Z. HCLM 253/2008 | 500 | 0,7% | 63,2% | 70% | 4,93 | 5,2 | D+P+7E |
| ZRL [*] cf. P.U.Z. HCLM 118/2009 | 506 | 0,7% | 35,6% | 37,15% | 1,78 | 2,53 | P+4 |
| CIRCULAȚII | 14157 | 19,9% | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 71140 | 100% | - | - | - | - | - |



**Diagnoza. Viziune de
dezvoltare**



Diagnoza

La nivelul zonei de studiu s-a putut observa o tendință de **deterioare ușoară a fondului construit**, întâlnită la nivelul locuințelor colective, 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 un aspect neunitar la nivelul fațadelor, atât prin materialele folosite, cât și prin cromatica diferită.

Zona este formată preponderent din **zone de locuire colectivă, bine deservite de dotări conexe locuirii** aflate pe teritoriul P.U.Z. (comerț alimentar de proximitate, gospodărie comunală, agrement), dar și de dotări care sunt situate în exteriorul zonei de studiu, dar la o distanță accesibilă - luând în considerare razele de deservire - respectiv farmacii, dotări sanitare de tip clinică/spital, spații verzi și scuaruri, precum și dotări educaționale de învățământ primar de tip școli generale și primare, cât și învățământ superior, licee. De asemenea, locuitorii beneficiază de amenajări destinate sportului de masă, în zona de studiu fiind amplasate terenuri de tenis. Toate funcțiunile complementare locuirii sunt suficiente și se regăsesc la distanțe propice, mai puțin dotările destinate învățământului preșcolar.

Datorită poziției propice, în apropierea stațiunii Mamaia și a parcului Tăbăcăriei, zona poate atrage investiții în sectorul rezidențial middle și premium - închirieri și vânzări apartamente existente.

Majoritatea clădirilor sunt amplasate la distanțe generoase unele față de altele, denotând un grad de confort al locuirii ridicat din perspectiva iluminării (condiții de iluminare optime pentru camerele de locuit, având în vedere faptul că dispunerea tuturor blocurilor lamă este pe direcția NS).

Spațiile verzi adiacente locuințelor colective ocupă o suprafață mare și sunt preponderente (aproximativ 50% din zona de studiu este ocupată de spații verzi, luând în considerare și spațiile verzi destructurate). Acestea 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.

Trama stradală subdimensionată din perspectiva normativelor de proiectare a aleilor interioare de acces dictează nevoia de redimensionare și regândire a fluxurilor carosabile. Circulațiile din interiorul zonei de studiu au un flux pietonal îngreunat, deoarece insuficiența locurilor de parcare conduce la ocuparea trotuarelor sau a spațiilor verzi cu parcuri parazitare, de aceea este necesară propunerea unor noi parcaje supraetajate.

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. Este nevoie de o abordare unitară și integrată a intervențiilor asupra fondului construit și asupra spațiului public - spații verzi, locuri de joacă, parcuri, circulații pietonale.

În cazul în care rezervele de teren nu vor trece în domeniul public și nu se vor converti terenurile în zone de spațiu verde, acestea se vor transforma în spații neîntreținute, cu vegetație crescută spontan sau eliminată cu totul din cauza autoturismelor parcate ilegal și o imagine generală dezolantă. Dacă nu se va acorda atenție amenajării spațiilor verzi existente, locatarii nu vor avea zone pentru socializare, relaxare și alte activități în aer liber. Astfel va scădea calitatea vieții actualilor locatari și nici nu va prezenta interes pentru potențiali viitori locatari (în cazul închirierii/vânzării apartamentelor existente).

În lipsa reconfigurării circulațiilor subgabaritate și realizării unei soluții de decongestionare a traficului pe direcția est-vest pe Aleea Capidava, care să faciliteze accesul către școală, traficul va deveni mai îngreunat. Parcurile spontane vor continua să ocupe atât trotuarele, cât și spațiile verzi, în cel mai rău scenariu chiar extinzându-se aceste suprafețe din cauza gradului de motorizare aflat într-o continuă creștere. Acestea se vor răsfrânge atât asupra calității spațiilor publice, cât și asupra fluxului pietonal. Pietonul se va simți îngrădit în tranzitarea în interiorul cartierului, iar spațiile interstițiale nu vor reprezenta un punct de atracție pentru relaxare sau staționare.

Fiind îngreunat fluxul pietonal, dar și cel carosabil, vizitatorii nu vor mai fi atrași către terenurile de tenis existente, fiind greu accesibile și neavând loc de parcare disponibil.

Ignorarea necesității de amenajare a unor trasee velo, în legătură cu infrastructura velo existentă, ar putea încuraja creșterea poluării cu noxe. Localnicii nu iau în calcul deplasările cu mijloacele de transport nemotorizate neavând spații speciale pentru securizarea bicicletelor sau piste de biciclete conectate cu rețeaua existentă la nivelul orașului.

Elaborare PUZ preliminar

D

În urma realizării anchetei sociologice de tip chestionar, aplicat locuitorilor din zonă, au rezultat prioritățile acestora: **amenajarea spațiilor publice verzi, locuri de loisir, locuri de joacă pentru copii, echiparea cu mobilier stradal și ameliorarea problemelor cu locurile de parcare.**

CIRCULAȚII

A. Redefinirea caracterului spațiului public în zonele de locuire, prin organizarea spațiilor din zona rezidențială: amenajarea parcarilor, amenajarea spațiilor publice libere, amenajarea circulațiilor pietonale acolo unde nu există

B. Stabilirea unor soluții de lărgire și sistematizare a străzilor sub-gabaritate și reorganizarea sensurilor de circulație

SPAȚII VERZI

A. Amenajarea spațiilor verzi existente și integrarea acestora într-un ansamblu coerent la nivelul zonei de studiu, ansamblu conectat la sistemul de spații verzi al municipiului Constanța;

B. Asigurarea vegetației de aliniament la nivelul majorității străzilor existente în cadrul arealului studiat, în vederea asigurării zonelor umbrite la nivelul zonelor pietonale;

FOND CONSTRUIT

A. Stabilirea unui set de reguli ce tratează construcțiile din punct de vedere al cromaticii și al finisajelor folosite, în vederea asigurării unei imagini unitare a sitului - dezvoltarea unui regulament de estetică urbană menit să reglementeze menit să reglementeze:

(1) modul de finisare al fațadelor construcțiilor existente în cadrul lucrărilor de reabilitare, amenajare;

(2) Materialele și culorile permise în finisarea fațadelor;

(4) Tipul de goluri permise (formă, organizare și materiale utilizate etc.);

(5) Alte detalii existente la nivelul fațadelor, văzute din spațiul public;

(6) Tipul de tratare al împrejmirilor;

(7) Alte detalii ce țin de signalistica publicitară (panouri, reclame etc.)

Viziune

Cartierul de locuințe colective se distinge la nivelul localității Constanța, în sectorul rezidențial middle și premium, cu o poziție propice, în apropierea stațiunii Mamaia și a parcului Tăbăcăriei, și o calitate a locuirii ridicată, cu spațiu verde public generos de aprox 50%.

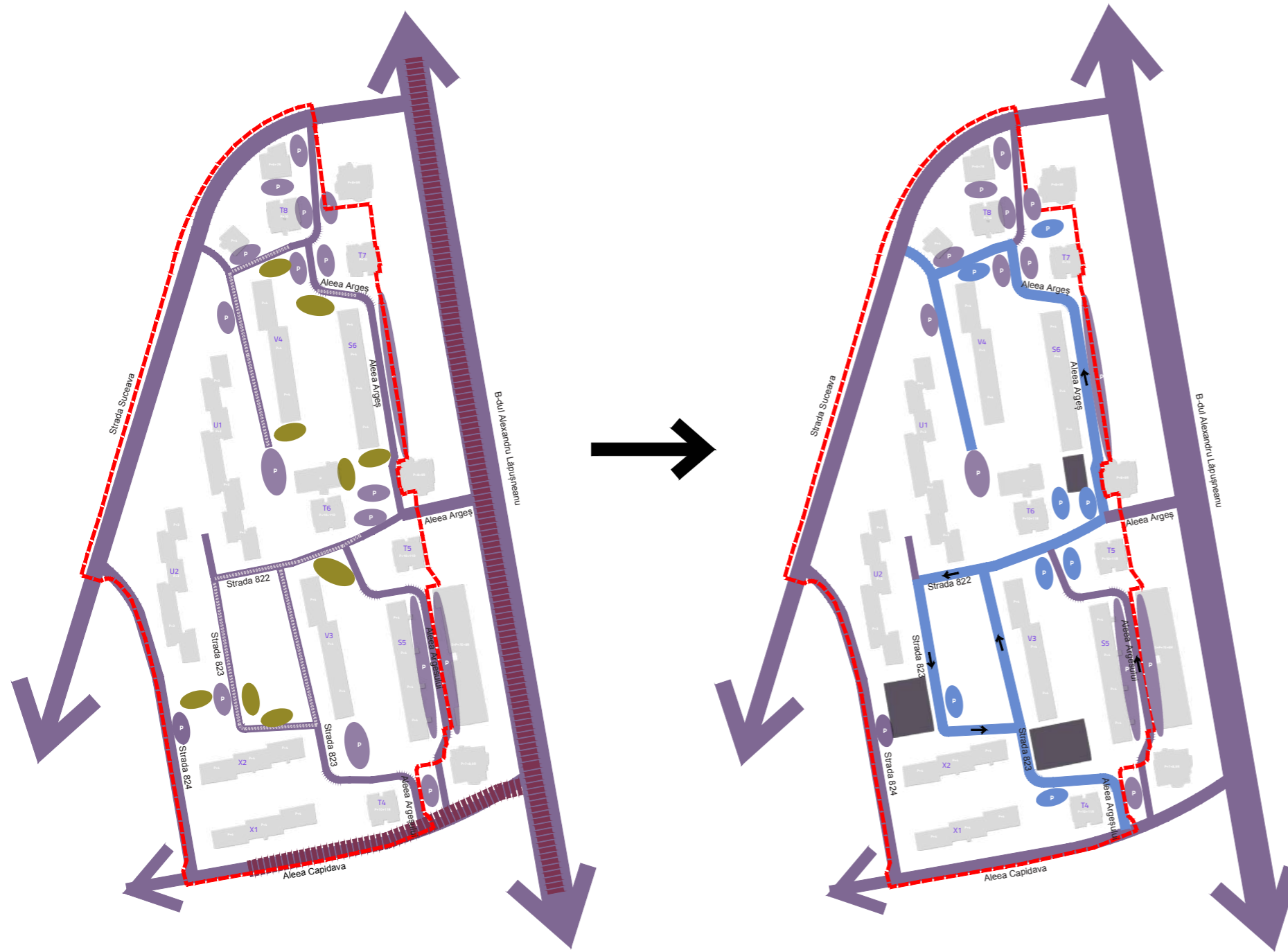
Zona studiată prin P.U.Z. este bine deservită de circulații carosabile pretabile cartierului de locuințe, având un gabarit carosabil de minim 4 metri și a unor trotuare pietonale de minim 1,5 metri lățime. Fluxurile sunt organizate eficient prin circuite cu sensuri unice sau străzi cu dublu sens, generând astfel trafic fluid. Dispune de un număr suficient de parcări care acoperă cererea locuitorilor, datorită parcarilor supraetajate, echivalente ca înălțime cu clădirile de locuire colectivă de P+4 etaje. Acestea se integrează în peisaj fiind acoperite cu perdele de vegetație montate pe panouri de plasă.

Locatarii optează pentru mijloace de transport nemotorizate având rasteluri de biciclete la fiecare bloc de locuințe unde își pot securiza bicicletele și rețea de piste biciclete bine conectată cu cea la nivelul orașului care asigură continuitate în deplasările către locul de muncă/spații comerciale.

Calitatea spațiilor publice verzi din jurul locuințelor colective reabilitate este una ridicată, motiv pentru care acestea sunt utilizate de locuitori pe tot parcursul zilei pentru socializare, grădărit, petrecerea timpului liber și facilități de sport în aer liber, iar spațiile de joacă pentru copii reprezintă un atractor care determină animație în spațiul public.

Noua creșă amenajată la parterul locuințelor colective completează cererea de dotări destinate învățământului preșcolar din zonă și este apreciată de locuitori.

Zona de studiu reprezintă interes pentru locuitori din afara zonei de studiu datorită echipamentelor sportive (terenurile de tenis).



CIRCULAȚII

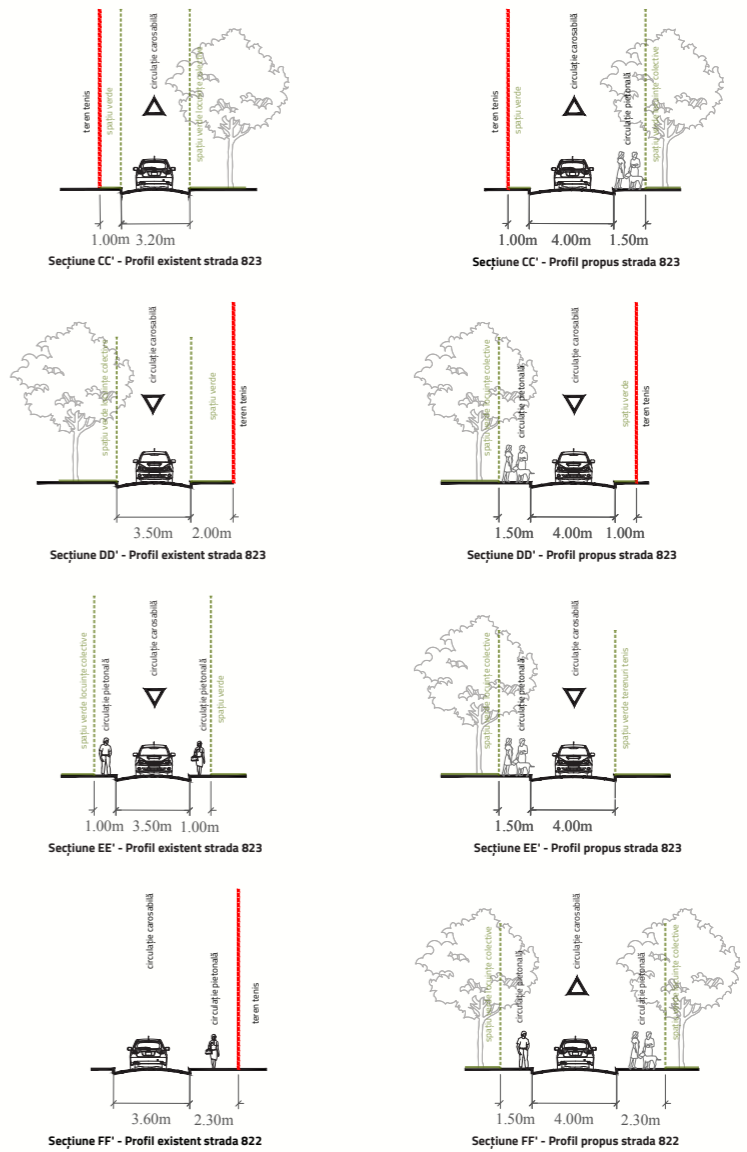
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
- PARCARE AMENAJATĂ
- DISFUNCȚIONALITĂȚI**
- TRAFIC ÎNGREUNAT LA ORE DE VÂRF
- ALEI DE ACCES SUB-GABARITATE
- PARCARE ABUZIVĂ PE SPAȚIILE VIRANE SAU TROTUAR

PROPUNERI

- PARCARE SUPRAETAJATĂ P+4
- REAMENAJATE SAU NOU PROPUSE
- CIRCULAȚII REGABARITATE

PROPUNERI PRIVIND CIRCULAȚIA CAROSABILĂ

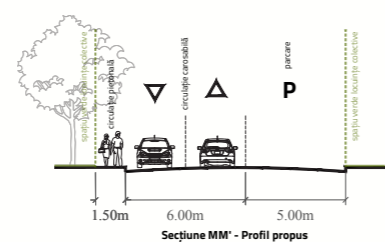
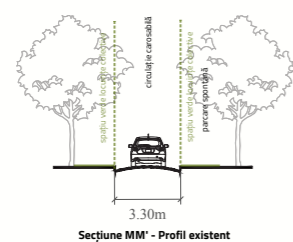
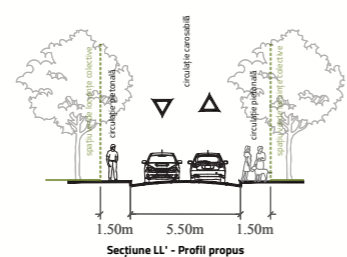
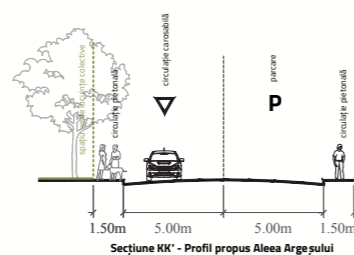
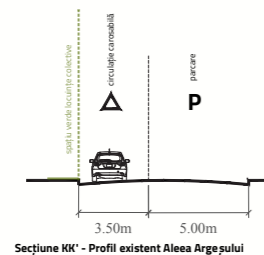
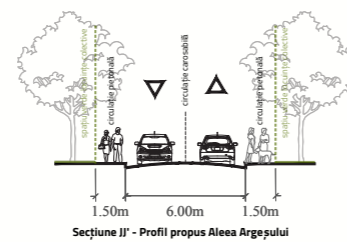
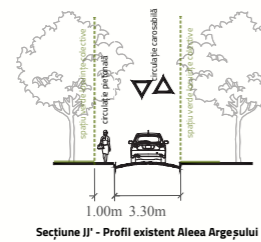
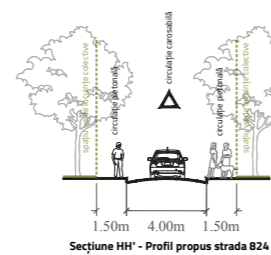
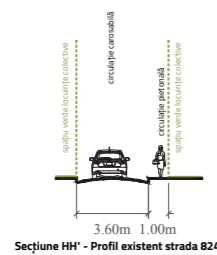
- reorganizarea sensurilor de circulație carosabilă sub forma unor circuite cu sensuri unice sau străzi cu dublu sens pentru ca zona să fie mai ușor navigabilă;
- regabaritare străzi: aleile perimetrice terenurilor de tenis se redimensionează la 4m lățime carosabil, sens unic, cu trotuar de 1,5m, pe o parte, păstrându-se spațiul verde ce înconjoară terenurile de tenis.



Elaborare PUZ preliminar Circulații propuse

- regabaritare străzi:

strada 824 (limita vestică a zonei de studiu) - **4m** carosabil, sens unic,
aleea Argeș care face accesul către terenurile de tenis (N și S de V3) - **6 m** dublu sens,
aleea Argeș la est de blocul S6 (limita estică a zonei de studiu) - **5 m** sens unic + parcare,
aleea între V4 și U1 - **5,5m** dublu sens,
aleea la nord de blocul V4 - **6 m** dublu sens + parcare.

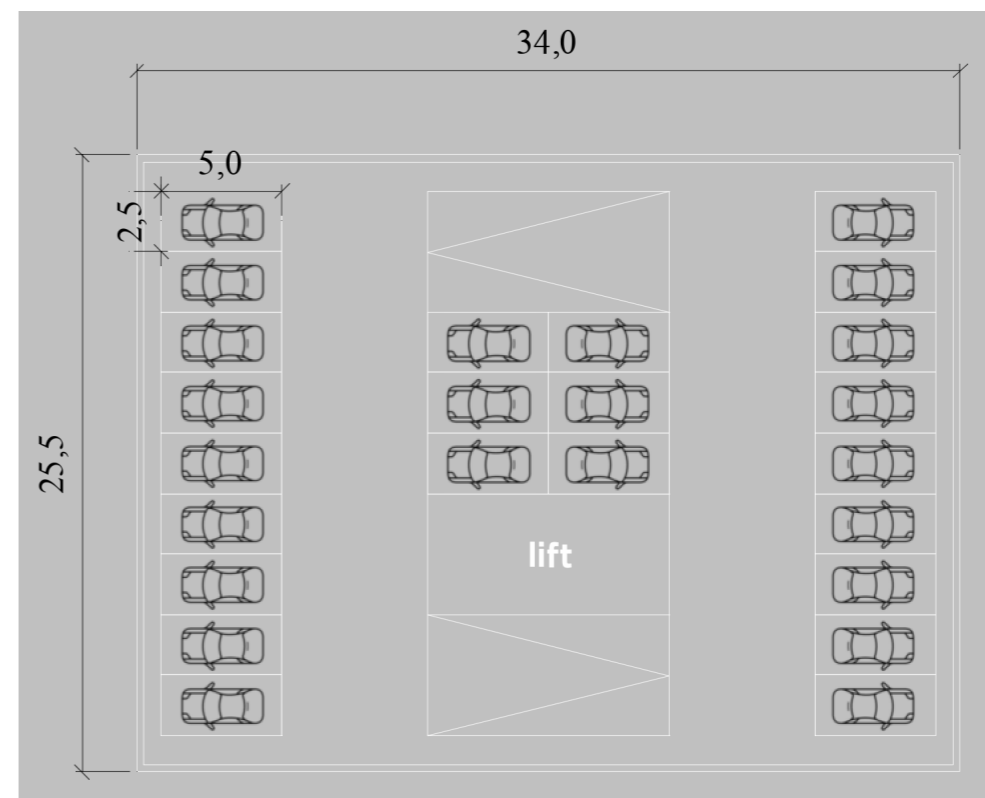


PARCAJE

- se propune reorganizarea parcărilor la sol existente în urma cărora se obțin **23 locuri de parcare în plus**;

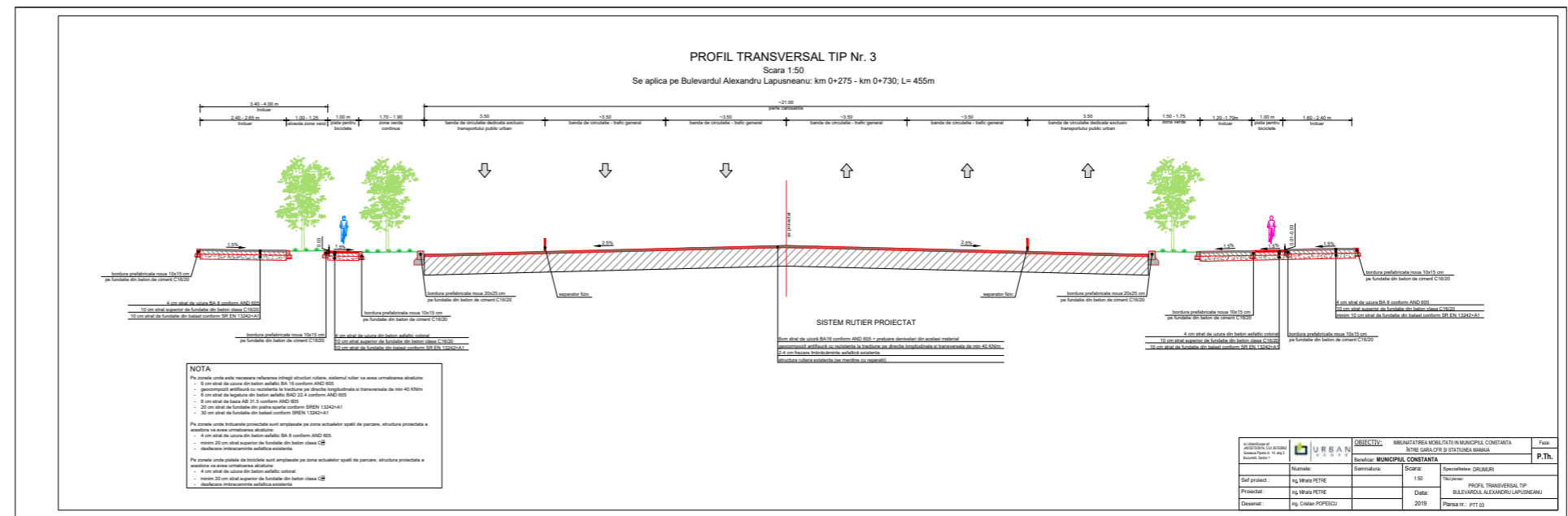
- sunt propuse **două parcaje supraetajate** la sud de blocurile V3 și U2, cu o capacitate aproximativă de 120 de locuri fiecare și **o parcare supraetajată automată**, la sud de blocul S6, cu o capacitate aproximativă de 100 de locuri, amplasate la o distanță de 6 metri față de fațada clădirii care nu dispune ferestre ale camerelor de locuit, și cu un regim de înălțime echivalent P+4.

Astfel parcărilor supraetajate rezolvă atât problema lipsei parcărilor, cât și a degajării spațiului public.



Circulația pietonală și velo

- Toate străzile sunt propuse cu trotuare de 1,5 metri pe fiecare latură, cu excepția zonelor în care situația existentă nu permite modificarea lățimii actuale a acestora, de 1 metru.
- Rețeaua de piste biciclete propusă pe arterele majore de circulație se poate extinde și în țesutul urban, în interiorul zonei de studiu.
- Încurajarea deplasărilor nemotorizate se poate realiza și prin asigurarea rastelurilor de biciclete la fiecare bloc de locuințe.



Profil transversal propus bd. Alexandru Lăpușneanu; Sursa: "Îmbunătățirea mobilității în municipiul Constanța între Gara CFR și stațiunea Mamaia", Urban Scope



Exemplu rasteluri biciclete; Sursa: <https://design-milk.com/> Hook cykle stand for NOLA

Exemplu rasteluri biciclete; Sursa: <https://www.pinterest.es/>

Elaborare PUZ preliminar Spații verzi

5 tipologii de amenajare a spațiilor verzi existente:

- spații verzi amenajate ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;

- 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;

- spații verzi aferente terenurilor de tenis (destinat atât locuitorilor, cât și vizitatorilor);






- spații de joacă pentru copii, cu dotări specifice dezvoltării abilităților motrice și cognitive;

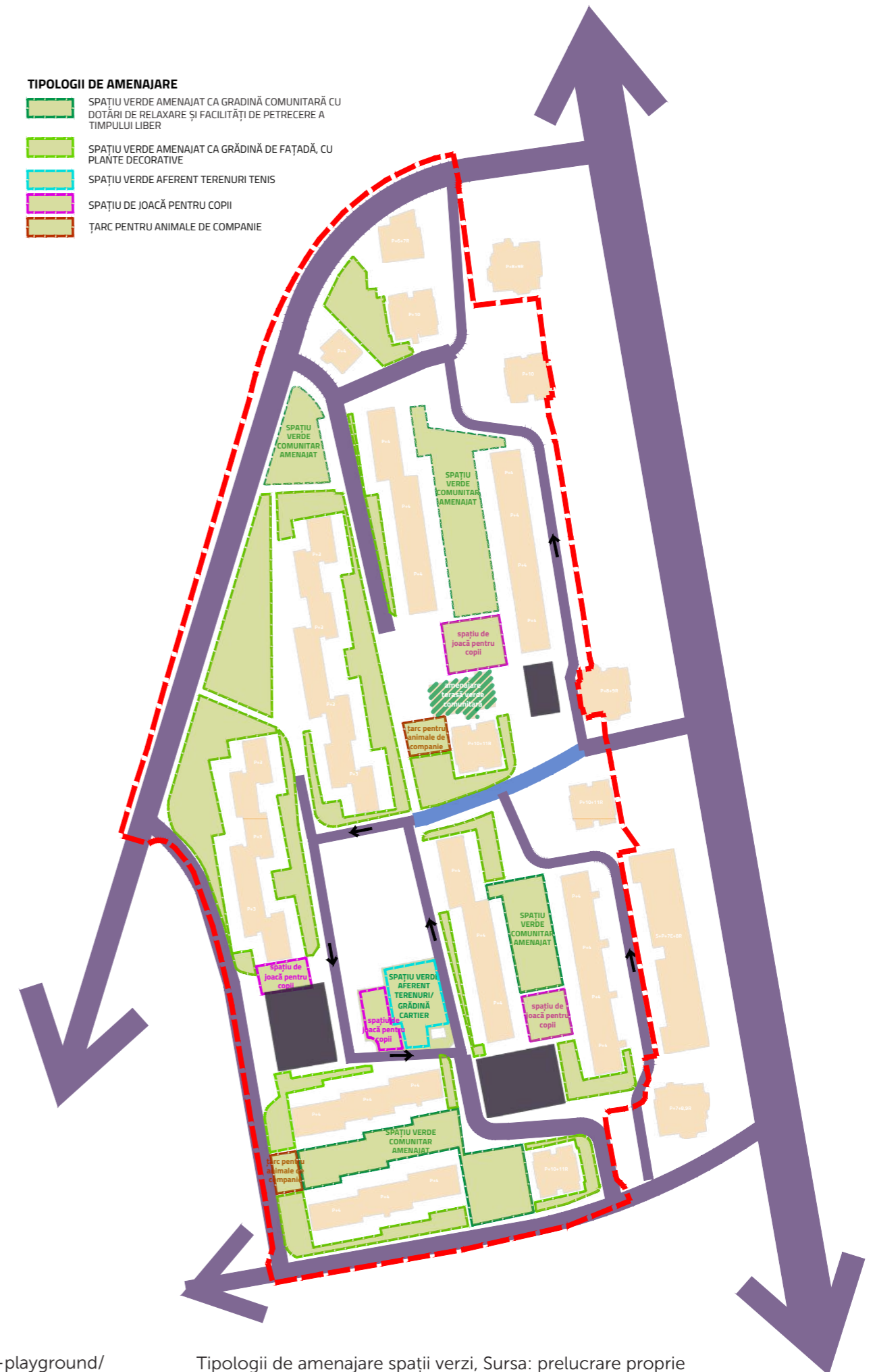
- spații amenajate pentru animale de companie



Sursa: www.aspect-studios.com/project/dandenong-park-regional-playground/

TIPOLOGII DE AMENAJARE

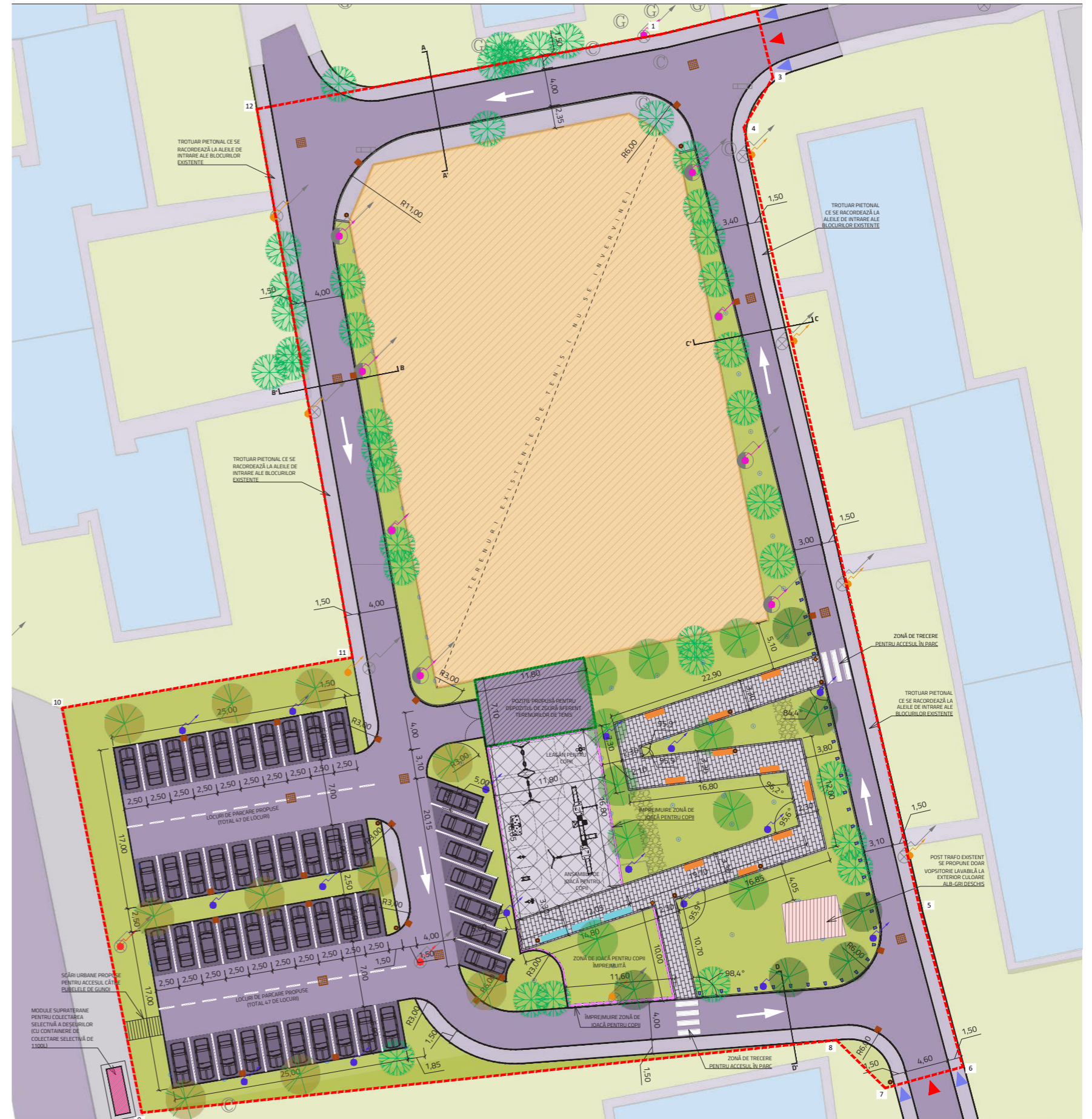
-  SPAȚIU VERDE AMENAJAT CA GRĂDINĂ COMUNITARĂ CU DOTĂRI DE RELAXARE ȘI FACILITĂȚI DE PETRECERE A TIMPULUI LIBER
-  SPAȚIU VERDE AMENAJAT CA GRĂDINĂ DE FAȚADĂ, CU PLANTE DECORATIVE
-  SPAȚIU VERDE AFERENT TERENURI TENIS
-  SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII
-  ȚARC PENTRU ANIMALE DE COMPANIE



Tipologii de amenajare spații verzi, Sursa: prelucrare proprie



amenajarea spațiilor verzi aferente terenurilor de tenis



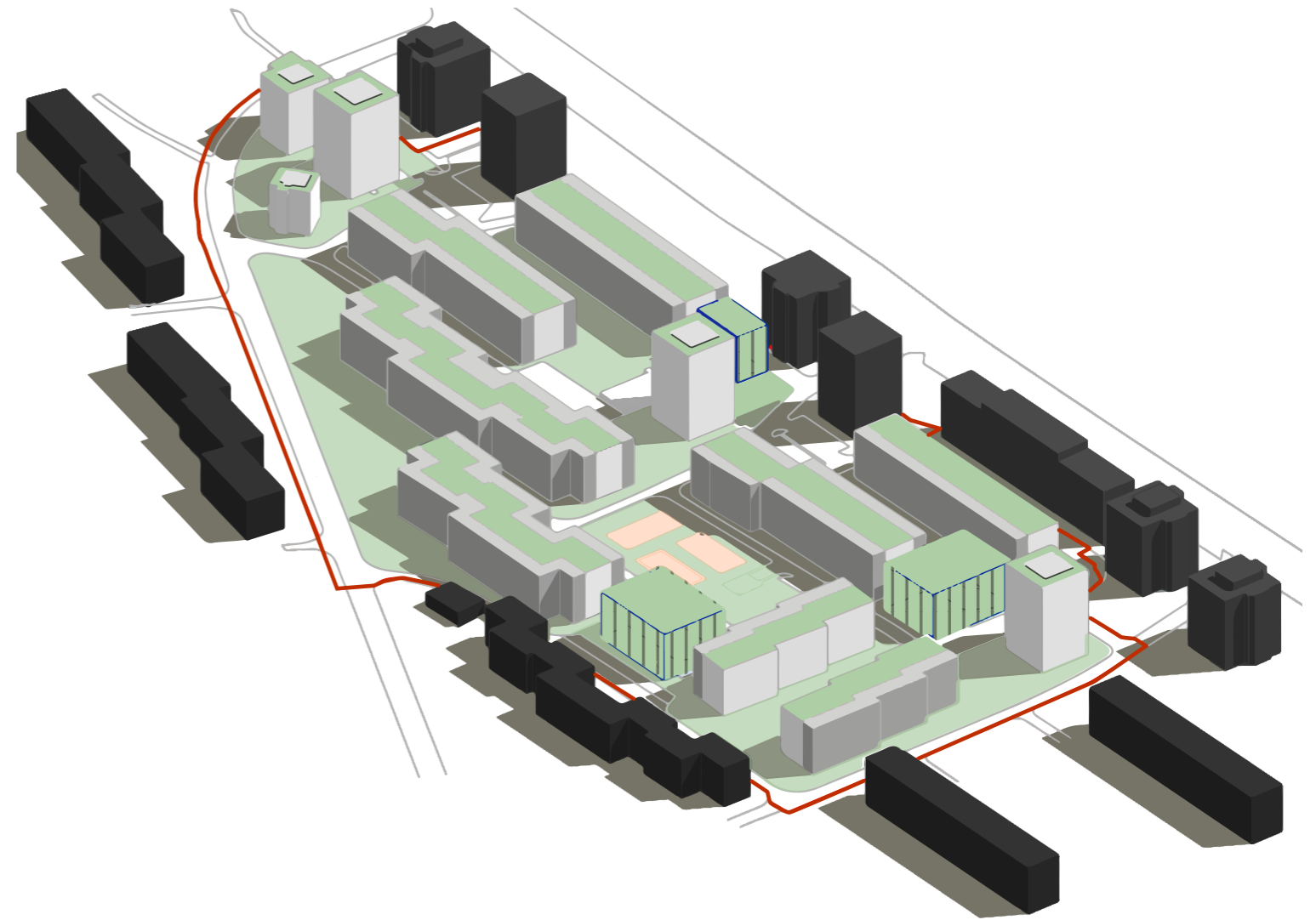
D

Elaborare PUZ preliminar Spații verzi

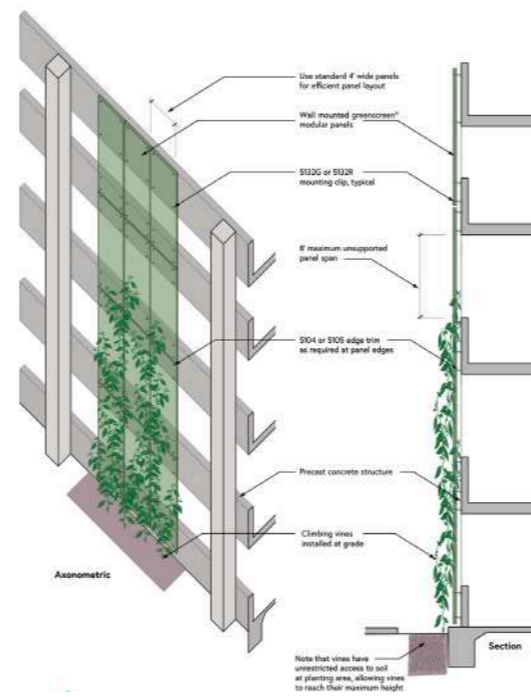
Extinderea spațiului verde pe fațadele și terasele clădirilor: terase verzi în cazul blocurilor de locuire colectivă de înălțimi P+3 - P+4 și a punctului termic, fațade verzi în cazul parcarilor supraetajate;

Suplimentarea vegetației de aliniament pe arterele pe care aceasta lipsește: str. Suceava, alea Capidava.

Desființarea gardului viu care delimitează spațiile verzi de circulațiile pietonale întrucât acesta face inaccesibilă, atât vizual, cât și fizic, zona verde pentru locuitori.



Potențial de amenajare fațade și terase verzi, Sursa: prelucrare proprie



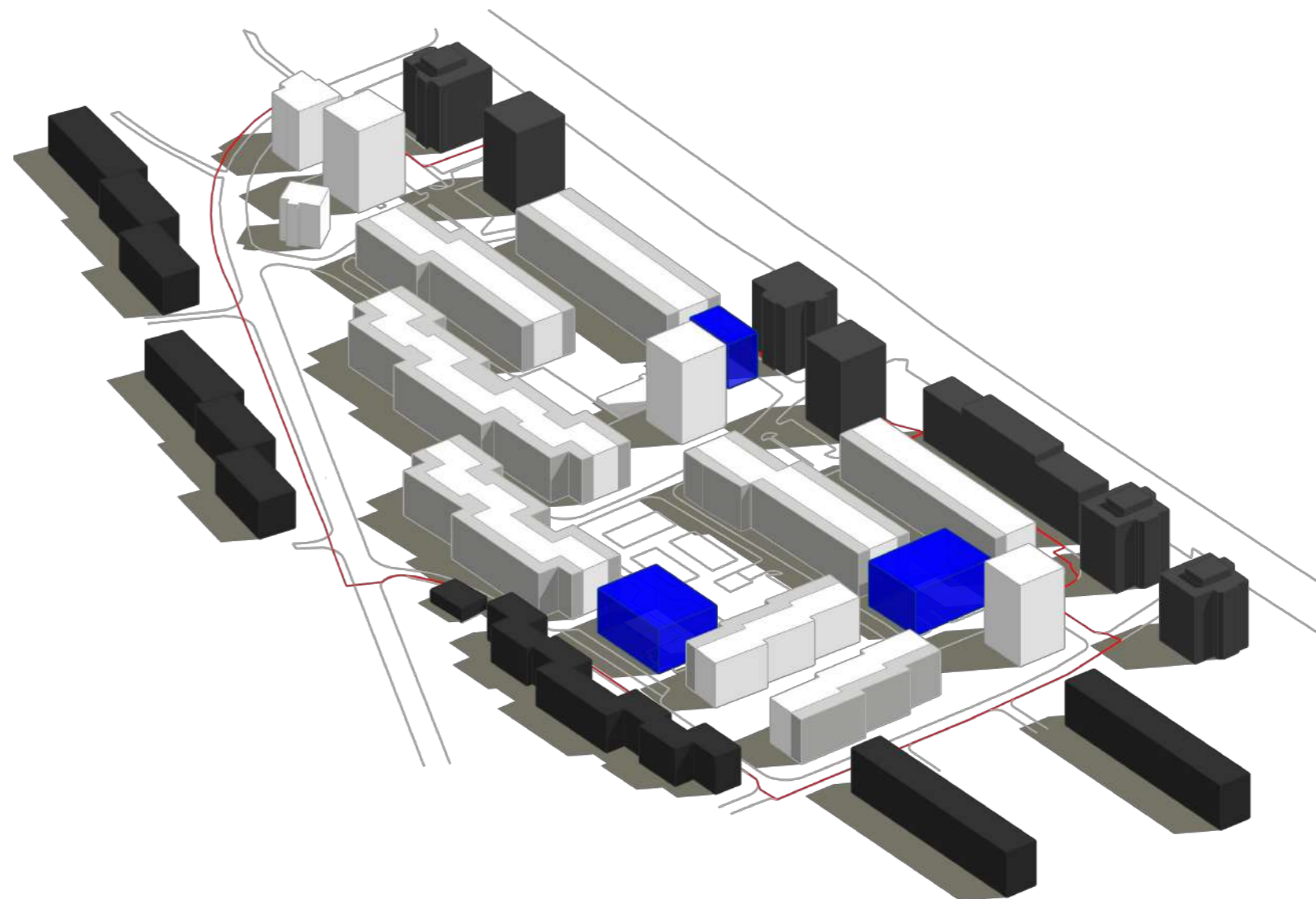
Detalii pereți verzi amplasați pe parcarile supraetajate. Sursa: Design Guidelines for Green Facades on Parking Structures, Greenscreen Engineering Nature



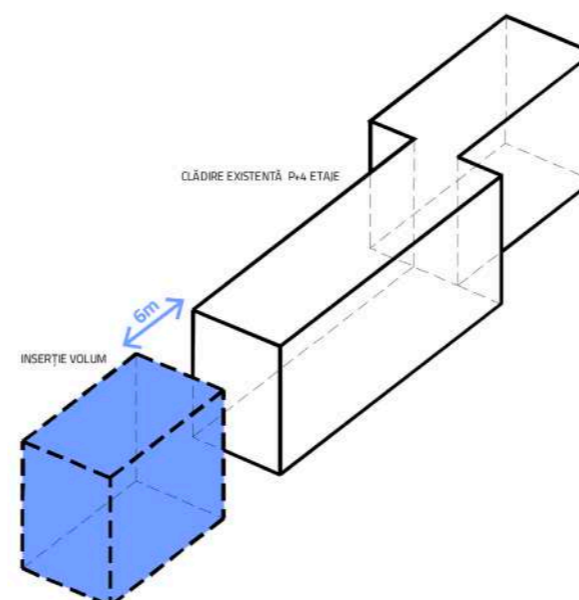
Exemplu de tratare a fațadelor parcarilor supraetajate. Sursa: <https://www.rdcollab.com/>

Spațiile interstițiale oferă posibilități de inserare a două parcaje supraetajate, la sud de blocul V3 și U2 (la o distanță de minimum 6 metri) și a unei parcări supraetajate automate la sud de blocul S6 (la o distanță de minimum 6 metri), cu un regim de înălțime echivalent cu P+4 etaje.

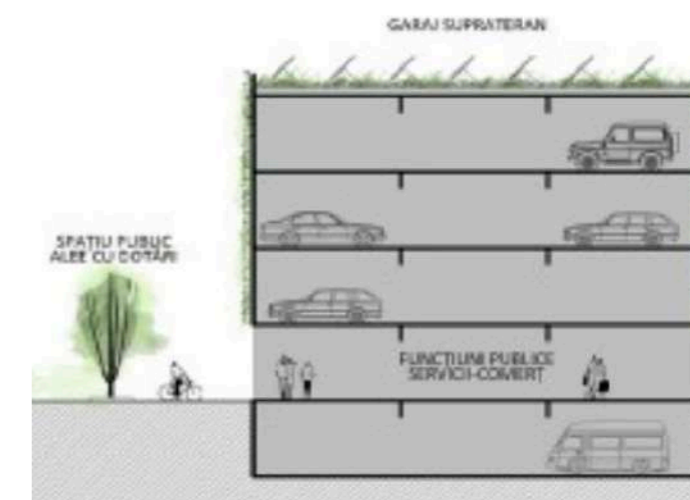
Există posibilitatea utilizării spațiului din parter pentru a acomoda funcțiuni complementare locuirii sau dotări, de care să beneficieze atât rezidenții, cât și locatarii din vecinătate.



Ilustrare posibile inserții volume în zona de studiu, Sursa: prelucrare proprie



Inserție volum parcaj supraetajat la distanță de 6 metri față de fațada care nu dispune de ferestre ale camerelor de locuit, Sursa: prelucrare proprie



Permeabilizare parter parcaj supraetajat, Sursa: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri Constanța, 2019

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;

Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate **pe străzi înguste**, iar **accentele cromatice** 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 deschis conform paletarului**.

Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast (accente) se vor folosi **culori contrastante** sau **materiale (cărămidă aparentă, plăci aluminiu compozit, alucobond)** conform paletarului anexă. Aceste culori sau materiale pentru accente nu vor depăși **20% din suprafața fațadei**.

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

Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de **a uniformiza aspectul cromatic** al construcției.

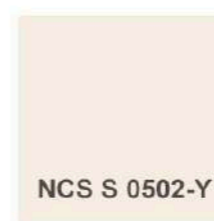
Este **interzisă termoizolarea parțială** cu polistiren care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepante la nivel estetic.

Paletar culoare și tipuri de finisaje

CULORI DE BAZĂ/FOND



NCS: S 0500-N



NCS S 0502-Y



NCS S 1002-G50Y

CULORI PENTRU ACCENTE



NCS S 4502-B

MATERIALE PENTRU ACCENTE



cărămidă aparentă



cărămidă aparentă



plăci aluminiu compozit

*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.

Finisaje

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și **se vor evita pașișele arhitecturale**. Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, 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.

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

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.

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

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

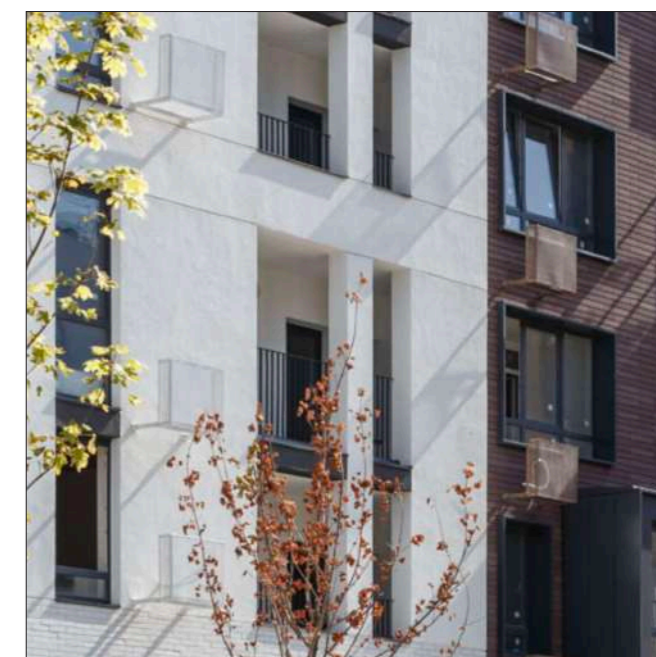
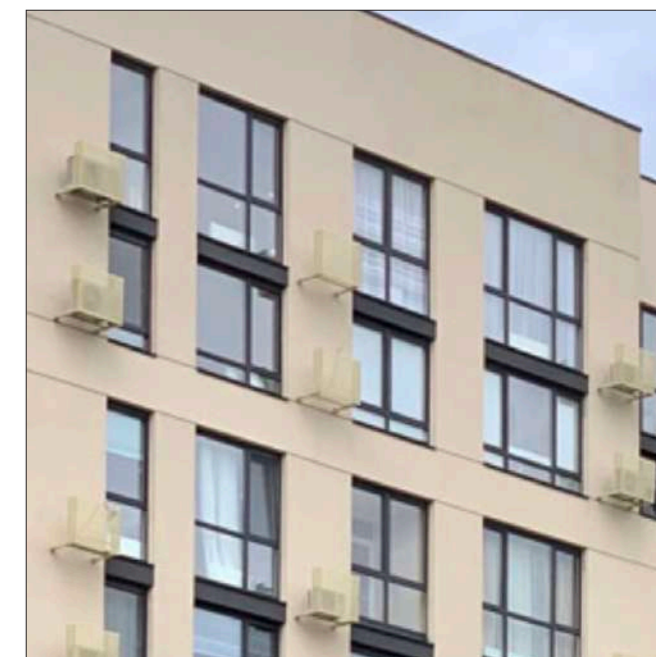
Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.

Alte elemente integrate construcției

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

Se permite închiderea balcoanelor doar dacă se realizează la nivelul întregii fațade.

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

Studiu de fundamentare fond construit

Regulament de estetică urbană

Împrejmuiiri

În cazul locuințelor colective, se recomandă lipsa împrejmuirilor inclusiv a celor realizate din gard viu;



Lipsă împrejmuiri;
Sursa: <https://www.archilovers.com/projects/fayna-town.html>

Signalistică și elemente publicitare

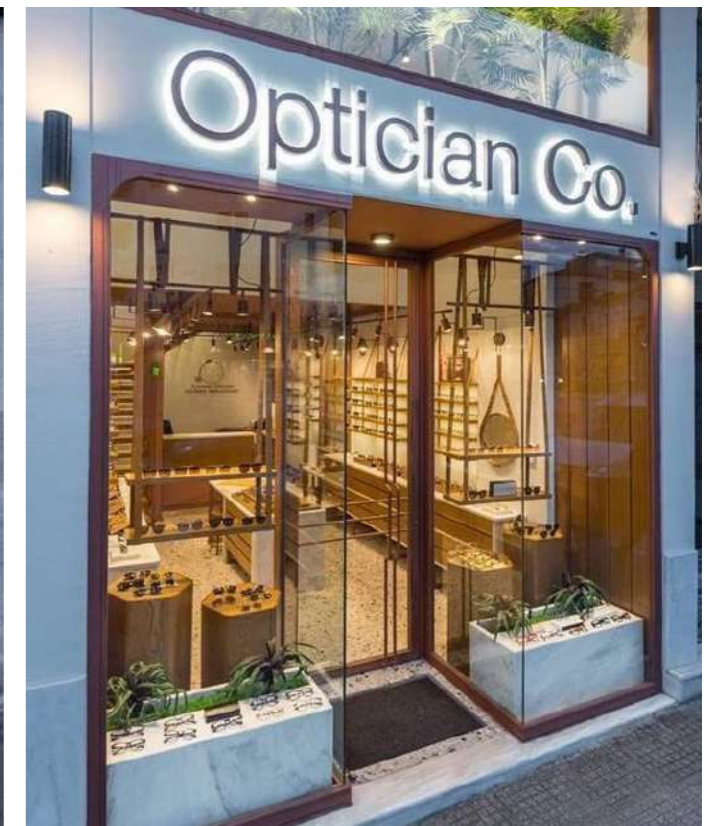
Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului cu **destinație comercială**, într-o **cromatică cât mai simplă** ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât **să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate**.

Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.

AȘA NU



EXEMPLE DE BUNĂ PRACTICĂ



Exemple signalistică; Sursa: <https://www.equipanorte.com/>

Propuneri PUZ preliminar

Subzone funcționale propuse

Subzone funcționale propuse

ZRL4m1 - locuințe colective medii (P+4-5 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT max = 40%
CUT max = 1,8 mp ADC/mp teren;
RH max = D+P+5
H max = 21 m la cornișă
Nr. maxim niveluri supraterane = 7

ZRL4R1 - subzona cu funcțiuni unitare, în clădiri de înălțime medie și mare, cu regim de construire discontinuu (conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

POT max = 70%
CUT max = 5,2 mp ADC/mp teren;
RH max = D+P+7
H max = 35,5 m la cornișă
Nr. maxim niveluri supraterane = 9

ZRL* - locuințe colective medii (P+4 niveluri) (conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

POT max = 37,15%
CUT max = 2,53 mp ADC/mp teren;
RH max = D+P+4
Nr. maxim niveluri supraterane = 6

ZRL5 - subzona locuințelor colective înalte (P+8-10 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale (conform P.U.G. Constanța)

POT max = 25%
CUT max = 2,5 mp ADC/mp teren
RH max = P+10
H max = 33 m
Nr. maxim niveluri supraterane = 11

ZRE1m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente

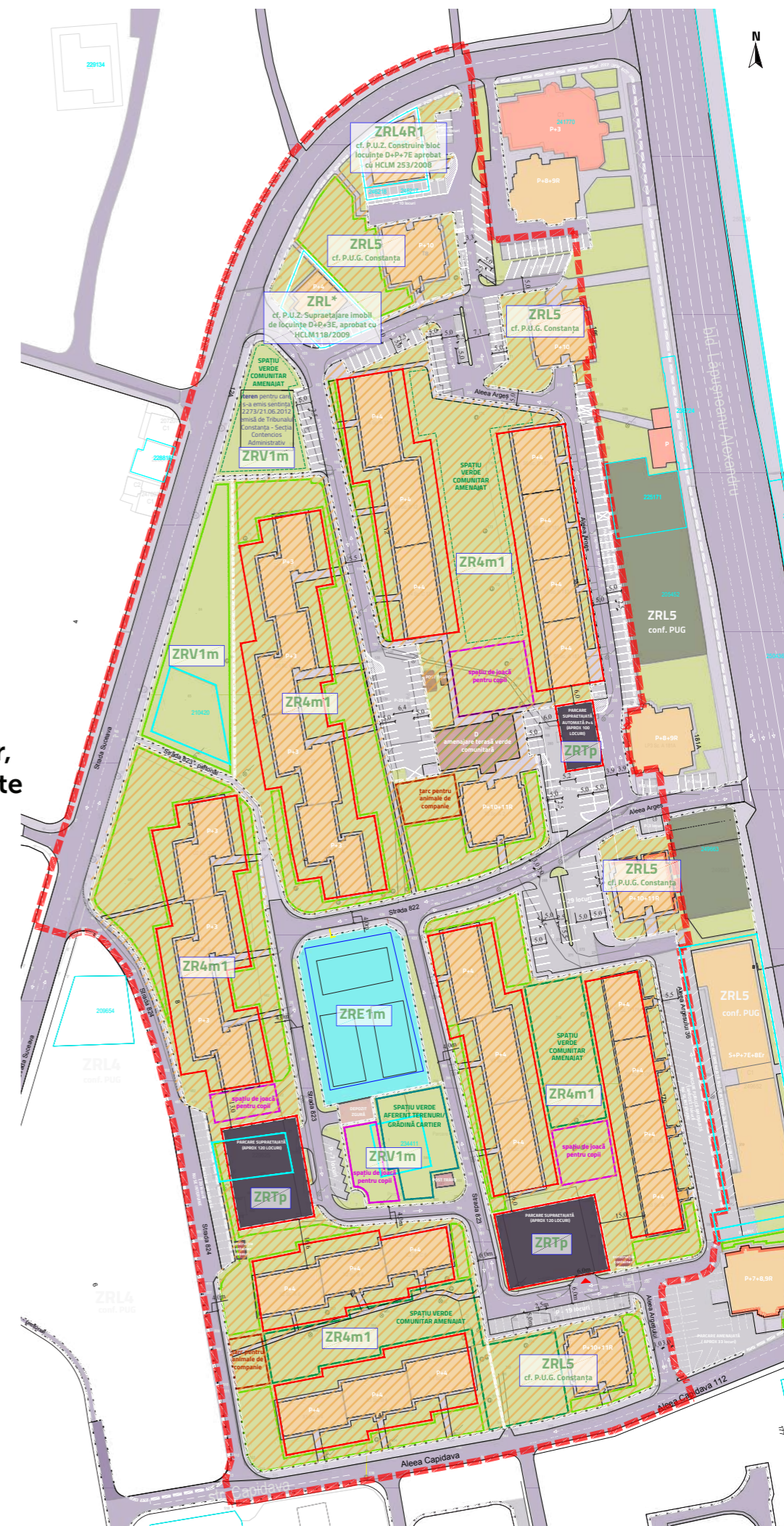
POT max = 10%
CUT max = 0,7 mc/mp teren
RH max = P
H max = 7 m
Nr. maxim niveluri supraterane = 1

ZRV1m - subzona predominant verde de interes comunitar destinată grădinilor publice de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

POT max = 10%
CUT max = 0,1 mp ADC/mp teren;
RH max = P
H max = 5 m
Nr. maxim niveluri supraterane = 1

ZRTp - subzona destinată amenajărilor aferente circulației rutiere

POT max = 100%
CUT max = 5 mp ADC/mp teren;
RH max = P+4
H max = 15 m
Nr. maxim niveluri supraterane = 5



ZRL - zona de locuit

ZRL4m1 - locuințe colective medii (P+4-5 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=40%
CUT max=1,8



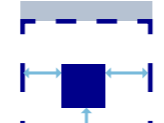
înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **21 metri la cornișă**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **D+P+5** (măsurată de la CTA) dispuse ca **7 niveluri supraterane**.



funcțiuni admise

Locuire colectivă, parcaje la sol, spații verzi aferente locuințelor colective, amenajări pentru joacă și odihnă, țărcuri pentru animale de companie, căi de acces carosabile și pietonale, amenajări peisagistice exterioare, spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere.



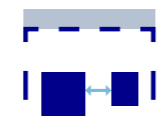
amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Se respectă retragerile existente.



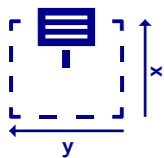
funcțiuni admise cu condiționări

Funcțiuni complementare locuirii amenajate la parterul clădirilor de locuit: farmacii, laboratoare medicale, cabinete medicale, comerț en-detail, comerț specializat, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, birouri de proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.)



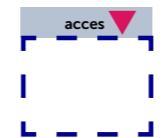
amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile de locuire colectivă de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.



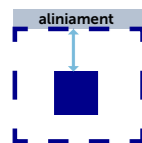
caracteristici ale parcelelor

limita ZRL4m1 se va considera limita parcelei pentru calcularea indicatorilor urbanistici



circulații și accesuri

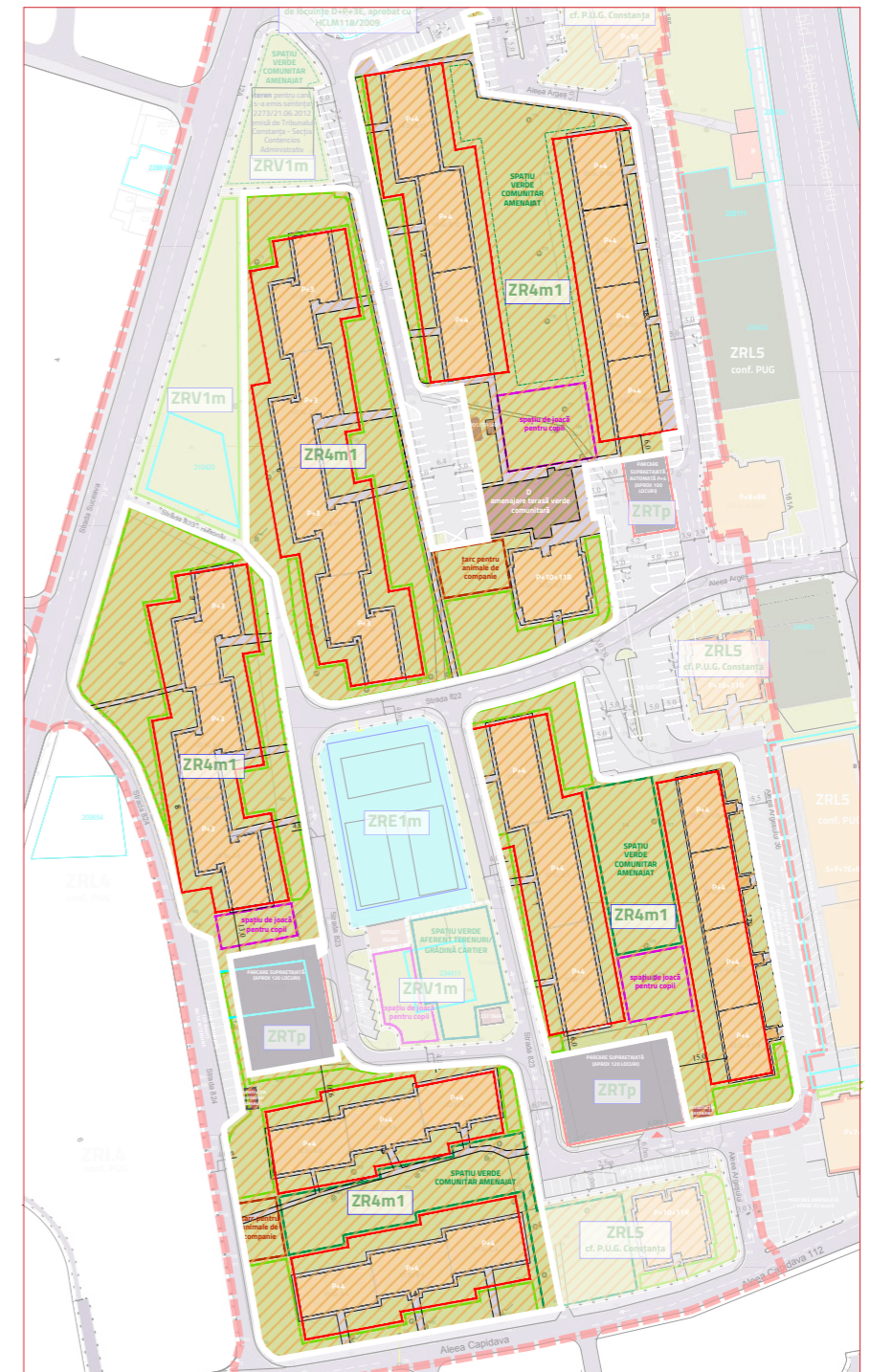
Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul auto cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică. leșirile din parcurile supraetajate, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.



amplasarea față de aliniament

Locuințele colective sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile.

Se păstrează alinierea existentă.



ZRL - zona de locuit

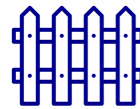
ZRL4m1 - locuințe colective medii (P+4-5 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale



staționarea autovehiculelor

Sunt permise construcțiile supraetajate pentru parcare autovehiculelor, cu condiția ca acestea să respecte înălțimea construcțiilor din vecinătate și să fie tratate într-o manieră arhitecturală integratoare.

Se recomandă realizarea de parcaje supraetajate automatizate pentru o utilizare optimă a resursei de teren.



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.

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.



spații libere și spații plantate

Se propune realizarea a 4 tipuri de spații:

- spații verzi amenajate ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
- 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.
- 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 (țarcuri închise prevăzute cu sisteme de apă potabilă și coșuri de gunoi);

Se propune ca terasa punctului termic din zona blocului turn T6, Aleea Argeșului nr. 2, să fie amenajată ca terasă verde deschisă publicului pentru activități de relaxare și socializare.

ZRE - zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial

ZRE1m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=10%
CUT volumetric max=0,7



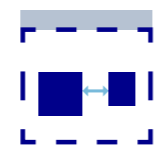
înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **7 metri** (structuri ușoare de acoperire terenuri de tip balon) și un regim maxim de înălțime **P (măsurată de la CTA) dispuse ca 1 nivel suprateran.**



funcțiuni admise

activități sportive desfășurate la exterior sau în spații închise; locuri de joacă pentru copii; amenajări peisagistice exterioare cu rol ambiental, educativ și de relaxare



amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se permite amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă. Se va respecta o distanță minimă de 3 metri între două construcții de pe aceeași parcelă.



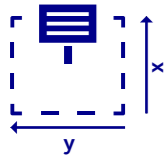
funcțiuni admise cu condiționări

comerț alimentar, alimentație publică, spații multifuncționale cu condiția să nu fie funcțiuni de sine stătătoare, ci să fie conexe funcțiunii principale de pe parcelă și să nu ocupe mai mult de 25% din suprafața construcției. parcuri cu condiția ca acestea să deservească exclusiv activitatea principală de pe parcelă



circulații și accesuri

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul auto cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică.



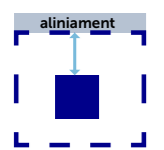
caracteristici ale parcelelor

limita ZRE1m se va considera limita parcelei pentru calcularea indicatorilor urbanistici



staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare 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.



amplasarea față de aliniament

Terenul este înconjurat pe toate laturile de străzi cu sens unic și teren domeniu public. Astfel toate limitele se constituie ca aliniamente. Față de aliniamente se va respecta o retragere minimă de 3 metri.



spații libere și spații plantate

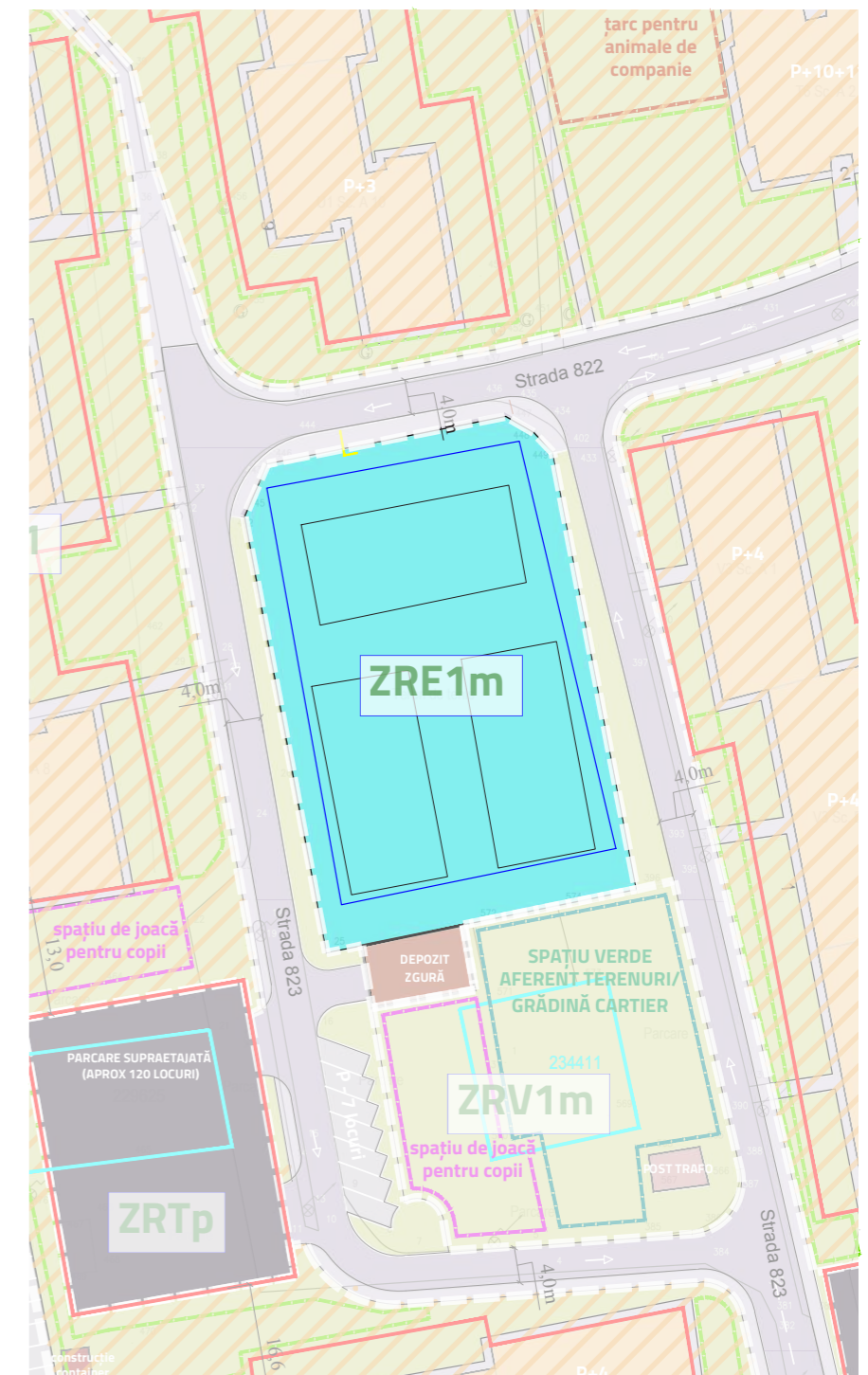
Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei



împrejmuiri

Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor și nu se încurajează utilizarea acestora.

Spațiul verde aferent terenurilor de tenis va fi împrejmuț 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).



ZRV - zona spațiilor plantate

ZRV1m - subzona predominant verde de interes comunitar destinată grădinilor publice de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=10%
CUT volumetric max=0,1



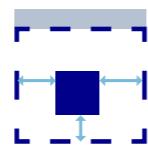
înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **5 metri la cornișă**, echivalentul unui regim maxim de înălțime P (măsurată de la CTA) dispuse ca **1 nivel suprateran**.



funcțiuni admise

Spații verzi și plantate de folosință generală;
Amenajări temporare ale spațiului public;
Amenajări și instalații de agrement și loisir, spații de joacă;
Alei pietonale și velo, de alergare, mobilier urban.



amplasarea față de limitele laterale și posterioară

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. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare.



funcțiuni admise cu condiționări

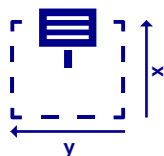
Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.



spații libere și spații plantate

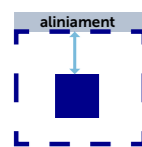
Se admite realizarea următoarelor tipuri de spații verzi:

- spații verzi amenajate ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
- 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.



caracteristici ale parcelor

limita ZRV1m se va considera limita parcelei pentru calcularea indicatorilor urbanistici



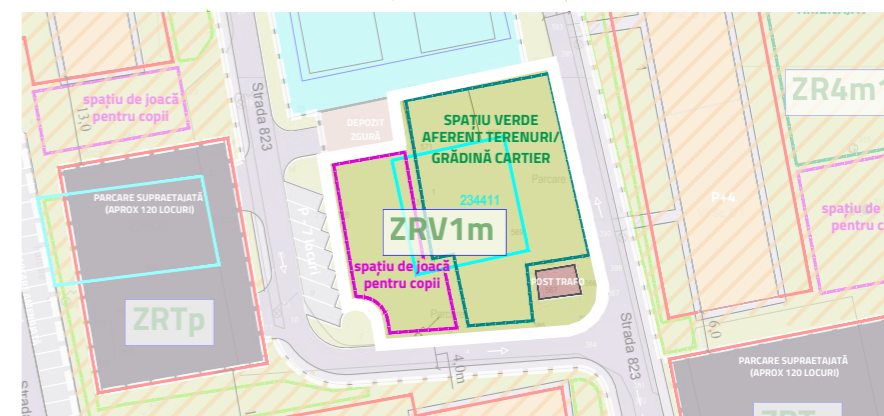
amplasarea față de aliniament

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. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament.



împrejmuiri

Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor și nu se încurajează utilizarea acestora.
Se acceptă doar împrejmuiri sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști, dispuși de-a lungul limitelor parcelei



ZRTp - subzonă destinată amenajărilor aferente circulației rutiere

ZRTp - subzoă destinată amenajărilor aferente circulației rutiere



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max = 100%
CUT max = 5 mp ADC/mp teren



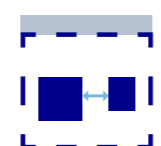
înălțimea maximă admisă

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



funcțiuni admise

instalații, construcții și amenajări aferente traficului rutier, respectiv construcții destinate parcajelor supraetajate; echipamente tehnico-edilitare; unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier; lucrări de terasamente necesare funcțional; lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.



amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/3 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri.



funcțiuni admise cu condiționări

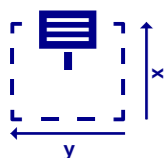
Parcajele publice supraetajate vor avea terase și pereți verzi, plantați cu plante agățătoare;



circulații și accesuri

Se asigură în mod obligatoriu accesul auto cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație 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.).



caracteristici ale parcelelor

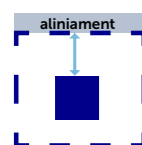
conform planșei de reglementări urbanistice propuse. În acest caz limita ZRTp se va considera limita parcelei pentru calcularea indicatorilor urbanistici.



staționarea autovehiculelor

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

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent, nemarcate ca parcare; Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare;



amplasarea față de aliniament

Terenul este înconjurat pe toate laturile de limite ce se constituie ca aliniamente. Clădirile se pot construi pe aliniament atât timp cât respectă distanța de cel puțin 6 m față de fațadele clădirilor care nu au ferestre ale camerelor de locuit și cel puțin 15 m față de fațadele clădirilor care au ferestre ale camerelor de locuit, conform Planșei 02 - Reglementări Urbanistice.



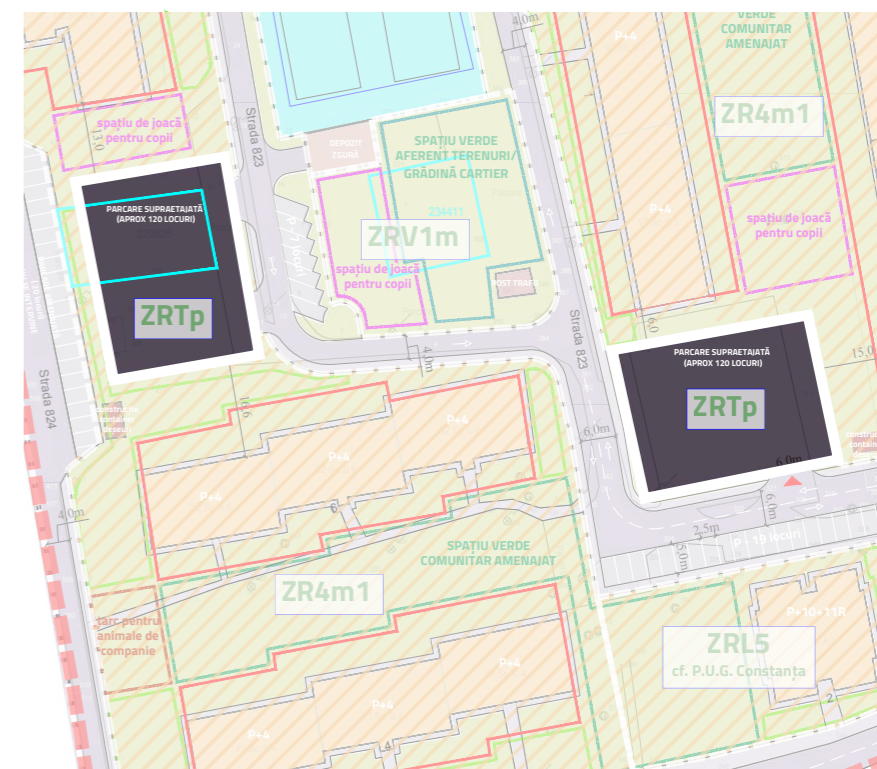
spații libere și spații plantate

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 recomandă tratarea fațadelor ca fațade verzi, acoperite cu perdele de vegetație montate pe panouri de plasă;



împrejmuiri

Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor și nu se încurajează utilizarea acestora.



Ilustrare

Insertie parcare supraetajată, loc de joacă și spațiu verde

BEFORE



AFTER



Ilustrare
Vedere aeriană zona Avantech



Ilustrare
Perspectivă aeriană zona Avantech



Ilustrare
Perspectivă aeriană zona Avantech



Ilustrare
Perspectivă aeriană teren de tenis
și locuințe colective



Ilustrare
Perspectivă aeriană teren de tenis,
parcări și locuințe colective



Ilustrare
Perspectivă aeriană teren de tenis,
parcări și locuințe colective



Ilustrare
Perspectivă aeriană parcări și
locuințe colective



Ilustrare
Perspectivă aeriană subzonă loc de joacă și parcare supraetajată



Ilustrare
Perspectivă aeriană subzonă
spațiu verde



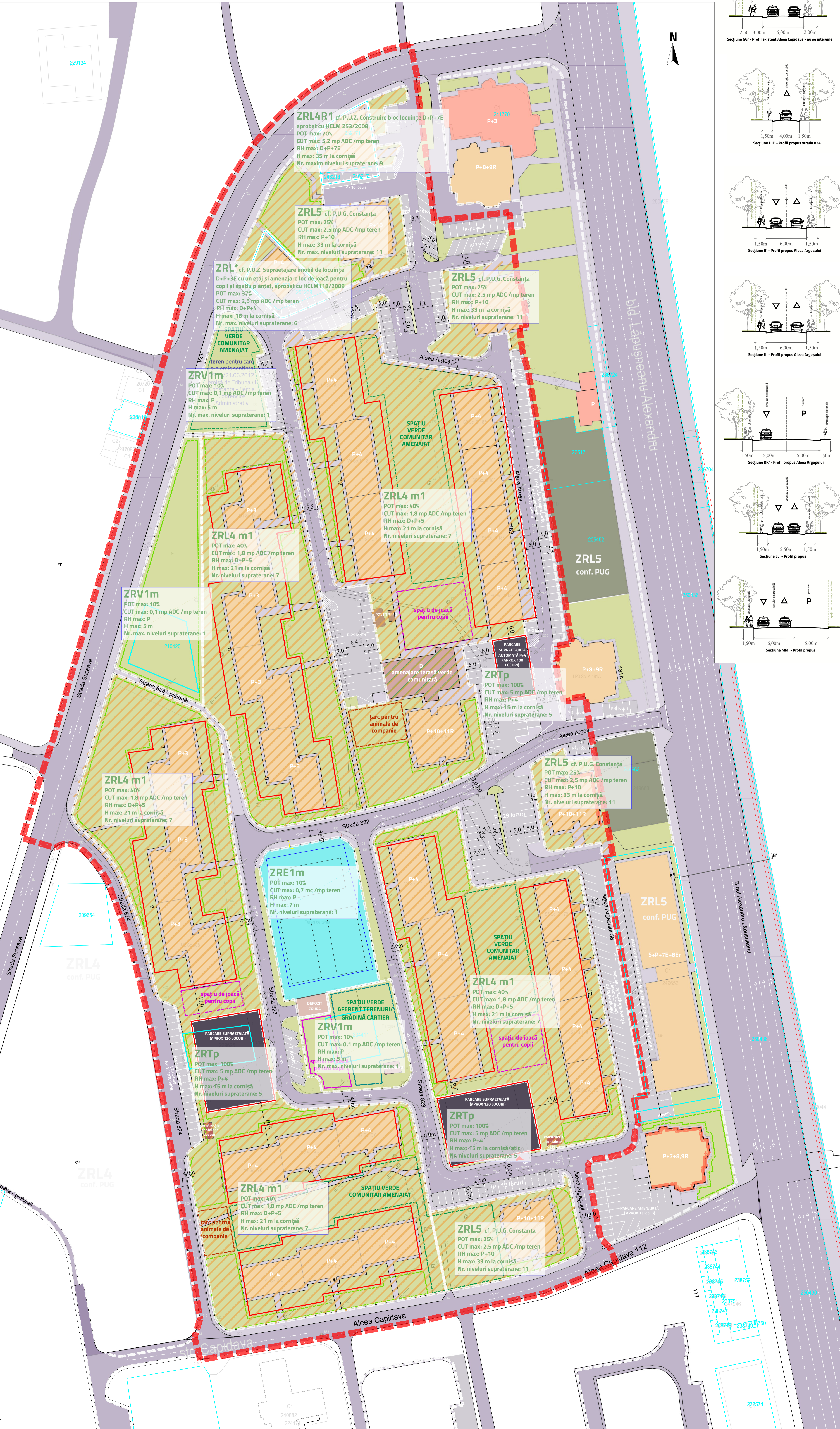
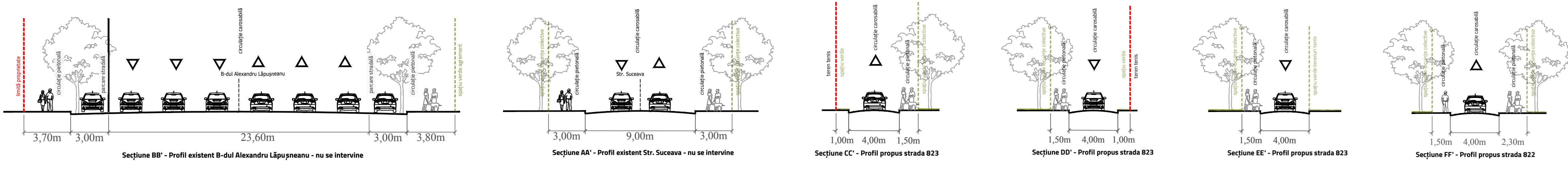
Ilustrare
Perspectivă aeriană subzonă loc
de joacă



Ilustrare
Perspectivă aeriană subzonă loc de joacă



agora
polis



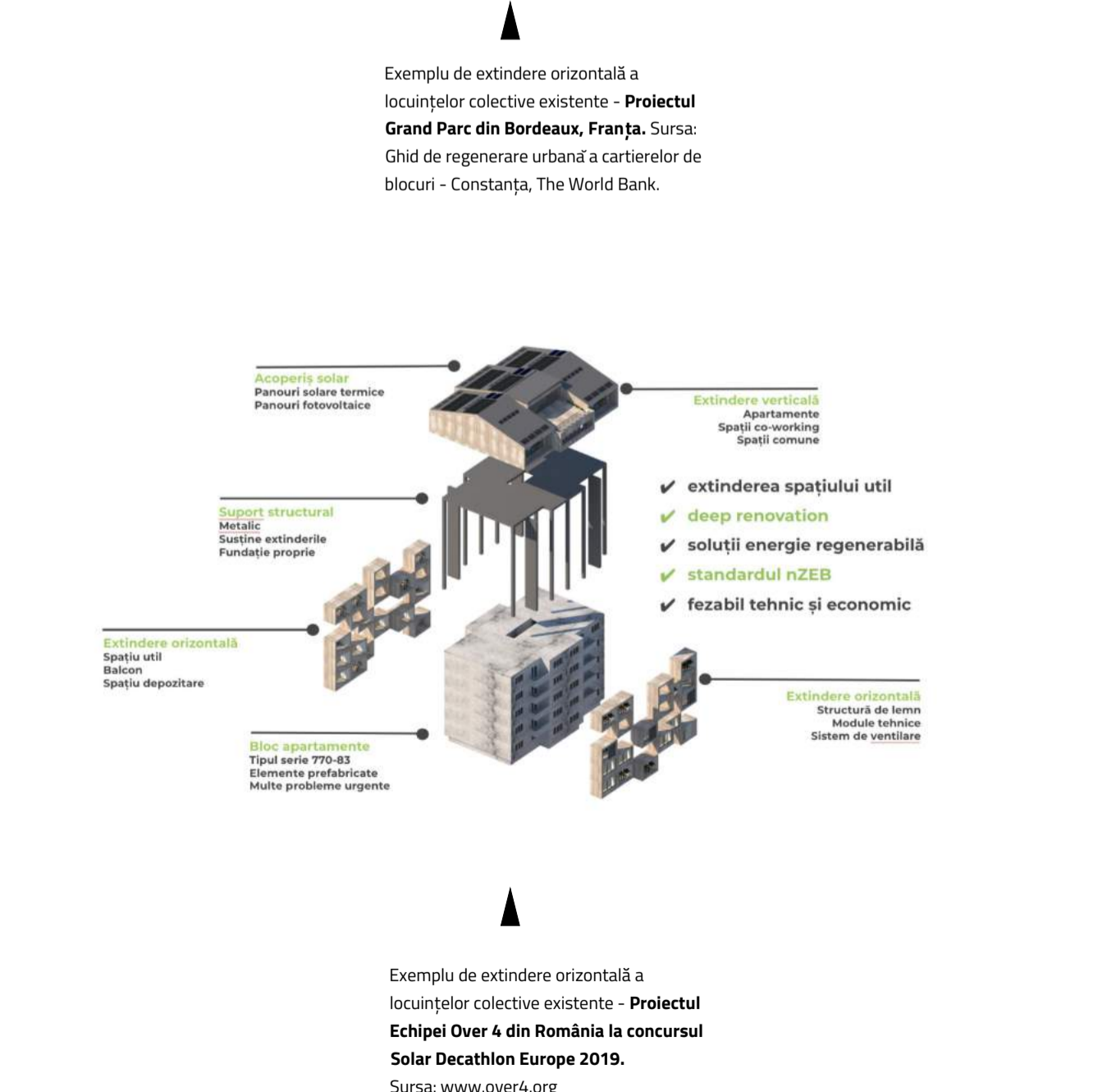
LEGENDĂ

- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ ZONE DE REGLEMENTARE CONFORM P.U.G. CONSTANȚA
- LIMITE MOBILE INTABULATE CONFORM ETERRA
- LIMITĂ EDIFICABIL PRIDRUS
- UTILITARE FUNCȚIONALĂ
- LOCUIRE COLECTIVĂ
- LOCUIRE COLECTIVĂ CU PARTER COMERCIAL ȘI SERVICII
- SPORT AGRIEMENT
- FUNCȚIUNI TEMPORARE (ORGANIZARE SÂNTIER, DEPOZIT ZOO/UR)
- SPĂTIU VERDE
- CONSTRUCȚII EDILITARE (POST TRAFIC, CONTAINER DEȘURI)
- DEPOZITE, ANEXE, CONSTRUCȚII PRIVADOARE, ETC.
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- ZONA LOCUINȚILOR COLECTIVE
- CIRCULAȚII
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
- CIRCULAȚIE PELOTONALĂ PUBLICĂ
- PARKING AMENSAȚIAT LA SOL
- PARKING SUPRATAȚIAT
- ACCES CAROSABIL PARCĂRI
- TIPOLOGII DE AMENAJARE
- SPĂTIU VERDE AMENSAȚIAT CA GRĂDINĂ COMUNITARĂ CU ÎNCĂLZIRE, RELAXARE ȘI PLĂSĂRI DE PETECHE A
- SPĂTIU VERDE AMENSAȚIAT CA GRĂDINĂ DE FAȚADĂ, CU PLĂNTE DECORATIVE
- SPĂTIU DE JOACĂ PENTRU COPII
- TĂRC PENTRU ANIMALE DE COMPANIE

- UNITĂȚI TERRITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE ÎN ZONA DE STUDIU
- ZRL4R1 - locuințe colective medii (P+4-5 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale**
POT max = 40%
CUT max = 1,8 mp/mp teren;
RH max = D+P+5
H max = 21 m la cornișă, Nr. max. niveluri suprapetrate = 7
 - ZRL4R1 - subzona cu funcțiuni unitare, în clădiri de înălțime medie și mare, cu regim de construire discontinuu (conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/2008)**
POT max = 70%
CUT max = 5,2 mp ADC /mp teren;
RH max = D+P+7E
H max = 33 m la cornișă, Nr. max. niveluri suprapetrate = 9
 - ZRL5 - locuințe colective medii (P+4 niveluri) conform P.U.Z. Supratajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spații plantate, aprobat cu HCLM 118/2009**
POT max = 25%
CUT max = 2,5 mp ADC /mp teren;
RH max = P+10
H max = 33 m la cornișă, Nr. max. niveluri suprapetrate = 11
 - ZRL5 - subzona locuințelor colective înalte (P+8-10 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale (conform P.U.G. Constanța)**
POT max = 25%
CUT max = 2,5 mp ADC/mp teren;
RH max = P+10
H max = 33 m la cornișă, Nr. max. niveluri suprapetrate = 11
 - ZRL5 - subzona echipamentelor publice sportive la nivel de cartier și complex rezidențial existent**
POT max = 100%
CUT max = 0,7 mp/mp teren;
RH max = P
H max = 7 m, Nr. max. niveluri suprapetrate = 1
 - ZRV1m - subzona predominant verde de interes comunitar destinată grădiniștilor publice de cartier, situate în ansambluri rezidențiale și în plantații publice**
POT max = 10%
CUT max = 0,1 mp/mp teren;
RH max = P
H max = 5 m, Nr. max. niveluri suprapetrate = 1
 - ZRTP - subzona destinată amenajărilor aferente circulației rutiere**
POT max = 100%
CUT max = 5 mp ADC/mp teren;
RH max = P+4
H max = 15 m la cornișă, Nr. max. niveluri suprapetrate = 5

BILANȚ TERRITORIAL PROPUȘ (la nivel de zonă funcțională) - ZONĂ DE STUDIU

| Zonă funcțională | Suprafață (mp) | Procent din zona de studiu (%) | POT max propus | CUT max | RH max |
|----------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|----------------------|--------|
| ZRE 1m propus | 2045 | 2,9% | 10% | 0,7 mp ADC/mp teren | P |
| ZRL4m1 propus | 35295 | 49,6% | 40% | 1,8 mp ADC/mp teren | D+P+5 |
| ZRL4 R1 cf. P.U.Z. HCLM 253/2008 | 500 | 0,7% | 70% | 5,2 mp ADC/mp teren | D+P+7E |
| ZRL5 cf. P.U.G. Constanța | 5836 | 8,2% | 25% | 2,5 mp ADC/mp teren | P+10 |
| ZRL5* cf. P.U.Z. HCLM 118/2009 | 506 | 0,7% | 37,15% | 2,53 mp ADC/mp teren | P+4 |
| ZRV1m propus | 4124 | 5,8% | 10% | 0,1 mp ADC/mp teren | P |
| ZRTP propus | 2009 | 2,8% | 100% | 5 mp ADC/mp teren | P+4 |
| CIRCULAȚII | 21831 | 30,7% | - | - | - |
| TOTAL | 71140 | 100% | - | - | - |



ELABORATOR PUZ: ZORARPOLIS SRL

agopolis

REVENICIAZ: U.A.T. RAJUNULUI CONSTANȚA

DEZINAMARE PROIECT: P.U.G. "AVANTECH CONT"

PROIECTANT: RAJUNULUI CONSTANȚA

SEF PROIECT: Urb. Mihaela PUPAZ

TITLU PLANȘĂ: PROPUNERE PRELIMINARĂ DE ORGANIZARE URBANISTICĂ CORELATĂ CU STUDIUL DE FUNDAMENTARE

ETAPELE: FAZA DATA NR. PLANȘĂ SCARA

ETAPELE: ORDONUL PRELIMINAR 2022 PL.1 1:500

ECHIPA PROIECTARE: Urb. Mihaela PUPAZ, Urb. Andra SĂBĂNEȘCU

MEMORIU JUSTIFICATIV
ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL
VOLUMUL I

Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL „AVANTECH CONT”

Amplasamentul: PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA SUCEAVA, ALEILE ARGHEȘ,
CAPIDAVA

Beneficiarul investiției: UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

Nr contract: 80802/22.05.2020

Elaboratorul documentației de urbanism: AGORAPOLIS SRL

Șef de proiect: master urbanist MIHAELA PUȘNAVA

Echipă elaborare: master urbanist MIHAELA PUȘNAVA
master urbanist ANDA STĂNCESCU



O. Context

0.1. Date beneficiar

Nume: UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

Sediu: Bd. Tomis nr. 51, Municipiul Constanța, Județul Constanța

0.2. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

Suprafața zonei de studiu reglementată prin prezenta documentație P.U.Z. este de 71140 mp, care cuprinde terenurile cu numere cadastrale 239171, 246218, 246217, 251238, 251239, 210420, 229625, 23441 și terenurile fără numere cadastrale pe care sunt edificate blocurile de locuire colectivă.

Având în vedere dezvoltarea actuală a zonei, este necesară elaborarea unui P.U.Z. pentru atribuirea unor U.T.R.uri corelate cu situația din teren, documentațiile aprobate în zonă, dar și viitoarea dezvoltare urbană.

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 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim = 30%

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

Rh maxim = P+4

H max = 15 m

ZRL5 - subzona locuințelor colective înalte (P+8-10 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim = 25%

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

Rh maxim = P+10

H max = 33 m

Ulterior aprobării P.U.G. al Municipiului Constanța, au fost aprobate 4 documentații de urbanism (3 în interiorul zonei de studiu și 1 adiacent) care au generat noi regulamente locale de urbanism (3 dintre acestea între anii 2008-2009 și 1 în anii 2011).

În interiorul zonei de studiu, generează regulamente locale de urbanism următoarele documentații de tip PUZ:

- ▶ Conform PUZ MODIFICARE PROIECT ÎN CURS DE EXECUȚIE APROBAT CU A.C. NR. 2713/11.11.2004 ȘI HCLM 217/2004 PRIN EXTINDERE PE VERTICALĂ CU UN ETAJ LA IMOBILUL DE LOCUINȚE D+P+3E ȘI MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, AMENAJARE LOC DE JOACĂ PENTRU COPII ȘI SPAȚIU PLANTAT, aprobat cu HCLM 118/2009, se reglementează:

ZRL* - subzona locuințelor colective situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim = 37,15%

CUT maxim = 2,53 mp ADC/ mp teren

Subzona propusă coincide cu reglementarea din PUG. Investiția propusă se aliniază la actuala tendință de urbanizare a zonei și generează noi spații locative și totodată funcțiunilor, menite să răspundă cererii în ceea ce privește nevoia de spații rezidențiale noi. Acest PUZ și-a produs efectele, imobilul fiind edificat în prezent.

- ▶ Conform P.U.Z. CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/2008, se reglementează:

ZRL 4 - subzona situată în categoria rezidențial în PUG

ZRL 4-R1 - subzona cu funcțiuni unitare, în clădiri de înălțime medie și mare, cu regim de construire discontinuu

POT maxim = 70%

CUT maxim = 5,20 mp/mp teren

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei, conform P.U.G. Constanța fiind reglementat ZRL 5 - subzona locuințelor colective înalte (P+8-10 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale. Modificarea reglementărilor este dată de majorarea indicatorilor urbanistici. Noul regulament a permis realizarea unei construcții noi cu regim de înălțime D+P+7E cu destinația de bloc de locuințe și amenajarea a 32 locuri de parcare în incintă, lucru ce coincide cu situația reală din teren.

- ▶ Conform PUZ ZONA DELIMITATĂ DE STRADA SUCEAVA (NORD), STRADA SOVEJA (SUD), BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU (EST), LINIA DE BLOCURI S (VEST) aprobat cu H.C.L.M. NR. 267/2011, se reglementează:

- subzona locuințelor colective situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim = 51%

CUT maxim = 2,5 mp ADC/ mp teren

Acest PUZ propune diversificarea funcțiunilor aprobate, modificarea valorii maxime a indicatorilor urbanistici pentru ZRL4 și ZRL 5, modificarea regimului maxim de înălțime aprobat, prin corelare cu tendințele dezvoltării zonei și cu solicitările beneficiarilor. Beneficiarii unor HCLM-uri aprobate, care fac parte din zona studiată, pot opta pentru respectarea hotărârii cu reglementările urbanistice mai favorabile. Proiectul propune amenajarea locurilor de parcare necesare în interiorul proprietății, fără afectarea domeniului public.

Zona ZRL propusă prin P.U.Z. mai sus-menționat coincide cu situația actuală din teren, în prezent fiind zonă de locuire colectivă.

Documentații de urbanism aprobate adiacente zonei de studiu

► P.U.Z. EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL EXISTENT, aprobat cu HCLM 447/2009

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

POT propus = 92,30%

CUT propus = 0,92 mc/mp teren

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea zonei reglementată prin PUG Constanța. Noul regulament a permis extinderea unui spațiu comercial existent cu regim de înălțime parter, situat într-o zonă rezidențială. Peisajul urban actual este format din imobile P+4E, adiacente axului străzii Suceava, care permit dezvoltarea a astfel de dotări.

Conform certificatul de Urbanism nr. 3195/12.10.2020 se impune regenerarea urbană a zonei. În prezent, unele funcțiuni admise prin P.U.G. sunt restrictive și neadevrate vocației urbanistice a zonei.

0.3. 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. P.U.Z. 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 P.U.Z. 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 P.U.G. dar și ale documentațiilor de urbanism realizate în zonă (expirate, dar care și-au produs efectele), a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul P.U.Z. 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 eliminare a 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:

- **atribuirea unui U.T.R. corelat cu documentațiile aprobate și expirate din zonă;**
- stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită dezvoltarea unor funcțiuni precum: dotări conexe locuirii, spații verzi etc.
- stabilirea indicatorilor urbanistici pentru viitoarea dezvoltare, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate, având în vedere funcțiunile propuse în cadrul parcelei de intervenție și a vecinătăților construite în zona de studiu;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- rezolvarea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;
- stabilirea posibilităților de echipare edilitară;

- asigurarea condițiilor de parcare aferente investiției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- asigurarea unor suprafețe minime de spații verzi, 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

0.4. Argumentare alegere zonă de studiu alături de imobilul care a generat PUZ

Elaboratorul Planului Urbanistic Zonal a ales să studieze zona formată din terenurile identificate prin numerele cadastrale 239171, 246218, 246217, 251238, 251239, 210420, 229625, 23441 și terenurile fără numere cadastrale pe care sunt edificate blocurile de locuire colectivă întrucât aceste terenuri formează corp comun ca dezvoltare urbană în arealul delimitat de str. Suceava, aleea Argeș, aleea Capidava. Suprafața zonei propusă ca zonă de studiu cumulează 71 140 mp și reprezintă intenția inițiatorului de a unifica zona printr-o dezvoltare coerentă.

0.5. Surse documentare și relația cu alte proiecte

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din 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 HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.M. nr. 429/31.10.2018;
- Planul Urbanistic Zonal MODIFICARE PROIECT ÎN CURS DE EXECUȚIE APROBAT CU A.C. NR. 2713/11.11.2004 ȘI HCLM 217/2004 PRIN EXTINDERE PE VERTICALĂ CU UN ETAJ LA IMOBILUL DE LOCUINȚE D+P+3E ȘI MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, AMENAJARE LOC DE JOACĂ PENTRU COPII ȘI SPAȚIU PLANTAT, aprobat cu HCL nr. 118/2009;
- Planul Urbanistic Zonal CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE D+P+7E, aprobat cu HCL nr. 253/2008;
- Planul Urbanistic Zonal PUZ ZONA DELIMITATĂ DE STRADA SUCEAVA (NORD), STRADA SOVEJA (SUD), BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU (EST), LINIA DE BLOCURI S (VEST) aprobat cu H.C.L. nr. 267/2011;
- Planul Urbanistic Zonal EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL EXISTENT, aprobat cu HCL 447/2009;
- P132/1992 “Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”;
- HCL 113/2017 (cu modificările și completările ulterioare) - Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța
- Registrul Local al Spațiilor Verzi din intravilanul Municipiului Constanța - parțial, aflat în etapa

de consultare publică.

- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța;
- Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța - Banca Mondială, iunie 2019.

1. DATE GENERALE

1.1. DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAT PUZ

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic zonal "Avantech Cont"

1.2. Amplasamentul:

Zona delimitată la nord de str. Suceava, la est de Aleea Argeșului, la sud de aleea Capidava și la vest de str. Suceava și str. 824

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 71 140 mp, 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. 3195/12.10.2020 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 nordică, la vest de parcul și lacul Tăbăcăriei, în cartierul Tomis Nord.

Zona studiată este delimitată astfel:

- la Nord de str. Suceava
- la Est de frontul construit la bd. Alexandru Lăpușneanu
- la Sud de aleea Capidava
- la Vest de str. Suceava și str. 824

2.2. Evoluția zonei

Terenurile se află într-o zonă cu parcelar specific de locuire colectivă cu loturi rectangulare. Din punct de vedere al evoluției zonei, arealul studiat prin PUZ nu a cunoscut o dezvoltare accelerată în ultimii 15 ani, majoritatea construcțiilor din acest areal fiind mai vechi de anii 2000. Singura schimbare în ultimii ani a fost creșterea fondului construit - edificarea locuințelor colective de P+6+7R și P+4 pe str. Suceava și în afara zonei de studiu, a blocului de locuințe situat la bulevardul Alexandru Lăpușneanu.



FIG.1-Evoluția zonei între anii 2006 - 2020 Sursa: Google Earth Pro

Alte modificări constau în organizări ale circulațiilor carosabile și pietonale și ale parcărilor publice de la nivelul solului. De altfel, autoturismele reprezintă un factor major în ceea ce privește imaginea percepută la nivelul solului. Creșterea numărului de autoturisme per cap de locuitor a condus la o aglomerare a spațiului liber dintre blocuri. De multe ori, așa cum este și cazul zonei de analiză, spațiile verzi dintre blocuri, în lipsa unor acțiuni de întreținere consecvente, s-au degradat și au fost ocupate de autoturismele parcate nereglementar.

Potențialul de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este reprezentat de contextul creat de fondul constituit, disponerea aerisită a clădirilor, dar și de parcelele libere de construcții care permit extinderea spațiului verde public. În acest sens, zona studiată permite dezvoltarea de funcțiuni de loisir care să pună în valoare funcțiunea de locuire colectivă.

Noile inserții posibile reprezentate de parcarile supraetajate reprezintă o metodă de degrevare a spațiului public de parcarile parazitare, dar și de mobilare cu activități conexe locuirii la parterul acestora.

Un factor important în ceea ce privește potențialul zonei îl reprezintă spațiul liber generos, cu vocație de spațiu verde amenajat cu rol ambiental aferent locuințelor colective. Imaginea unui spațiu public amenajat și primitiv reprezintă un atu important în ceea ce privește calitatea locuirii și implicit valoarea imobiliară a zonei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Imobilele care fac obiectul P.U.Z. au o suprafață de teren de 71140 mp și sunt ocupate de construcții și spații interstițiale verzi, neîntreținute, fără valoare peisagistică.

Principalele aspecte cu impact asupra factorilor de mediu sunt următoarele:

- **Deși suprafața ocupată de spațiile verzi este considerabilă din punctul de vedere al suprafeței ocupate, în raport cu suprafața totală a zonei studiate prin Planul Urbanistic Zonal, totuși au fost identificate și spații verzi destructurate, motivul destructurării acestor spații fiind, în majoritatea cazurilor, utilizarea acestora ca spații de parcare pentru autoturisme.**
- **Accesul carosabil către locuințele colective este îngust, ceea ce reprezintă un potențial pericol în caz de necesitate de intervenție a autospecialelor de stingere a incendiilor.**
- **Lipsa unor amenajări adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor generate.**

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 40C. 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

Zona de studiu este bine conectată cu celelalte zone ale Municipiului Constanța pe axa N-S prin 3 linii de autobuz: **100, 100C și 100 Mamaia**, în proximitate identificându-se 2 stații R.A.T.C.

Accesul către imobilele P.U.Z. se realizează prin circulația publică: strada Suceava, aleea Capidava și aleea Argeșului.

Strada Suceava este o arteră cu două benzi și dublu sens de deplasare, cu trotuare cu lățimea de 3 metri pe fiecare latură. Navigarea către orice direcție din oraș se face prin strada Suceava și bulevardul Alexandru Lăpușneanu către bulevardul Mamaia și bulevardul Tomis. Străzile 824, 823, 822 sunt alei carosabile de deservire locală a locuințelor colective cu locurile de parcare adiacente, artere foarte înguste cu dublu sens, cu trotuare cu lățime variabilă cuprinsă între 0,5 și 1 metri pe fiecare latură. Bulevardul Alexandru Lăpușneanu este o arteră cu dublu sens, 3 benzi pe fiecare sens și câte 1 bandă pe sens destinată parcării cu dale înierbate și plantații de aliniament. Trotuarele de pe fiecare latură a bulevardului au lățimi variabile, între 4 și 6 metri. Pe toate arterele ce străbat zona care a generat PUZ, locatarii și vizitatorii parchează autovehiculele de-a lungul trotuarelor, în parcările laterale amenajate străzilor de deservire locală, în spațiile virane, pe spațiile cu destinație de spațiu verde sau chiar pe partea pietonală.

S-au identificat un număr de aproximativ **291 locuri de parcare amenajate** în interiorul zonei de studiu și alte **68 locuri amenajate imediat adiacent** acesteia. De asemenea, s-au observat **și 8 zone în care locatarii parchează autoturismele** pe trotuare sau terenul liber adiacent circulațiilor carosabile, **în locuri nemarcate**, o repercusiune a deficitului de locuri de parcare în raport cu gradul de motorizare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilele cu numerele cadastrale 210420, 229625, 234411, în suprafață de 500 mp, 327 mp, respectiv 296 mp, sunt libere de construcții, conform extraselor de carte funciară. La nivelul zonei de studiu, predomină locuințele colective medii (P+3 - P+4), însă se regăsesc și locuințe colective înalte, (P+10) terenuri de sport, spații amplasate în parterul blocurilor înalte pentru profesioni libérale.

Zona studiată permite dezvoltarea de funcțiuni rezidențiale, dar și activități și servicii conexe.

| BILANȚ TERITORIAL EXISTENT (la nivel de zonă funcțională) - ZONĂ DE STUDIU | | | | | | | |
|---|-----------------------|---------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|---------------|
| Zonă funcțională | Suprafață (mp) | Procent din zona de studiu (%) | POT actual | POT max | CUT actual | CUT max | RH max |
| ZRL 4 cf. P.U.G. Constanța | 46912 | 65,9% | 20,7% | 30% | 0,98 | 1,5 | P+4 |
| ZRL 5 cf. P.U.G. Constanța | 9065 | 12,7% | 15,9% | 25% | 1,83 | 2,5 | P+10 |
| ZRL 4 R1 cf. P.U.Z. HCLM 253/2008 | 500 | 0,7% | 63,2% | 70% | 4,93 | 5,2 | D+P+7E |
| ZRL* cf. P.U.Z. HCLM 118/2009 | 506 | 0,7% | 35,6% | 37,15% | 1,78 | 2,53 | P+4 |
| CIRCULAȚII | 14157 | 19,9% | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 71140 | 100% | - | - | - | - | - |

Se constată faptul că, la nivelul zonei de studiu, din punct de vedere al ocupării terenurilor, acestea sunt sub-utilizate, raportându-ne la indicatorii reglementați prin P.U.G. calcularea indicatorilor urbanistici s-a realizat raportat la suprafața zonelor funcționale existente la nivelul zonei de studiu.

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul studiat beneficiază direct de toate formele de echipare edilitară: alimentare cu apă, acces la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonie, internet, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie termică.

Țesutul construit existent este branșat la toate tipurile de utilități. Avizele de principiu ale regiilor de utilități aflate în procedură de elaborare și obținere vor clarifica poziția și amploarea traseelor

acestora în zona de studiu și vor permite gândirea extinderii acestora, în situația în care aceste operațiuni sunt necesare.

2.7. Probleme de mediu

Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu (poluare istorică etc.). Prin studiul geotehnic s-au stabilit condițiile de construire:

Pentru amplasare construcții cu regim de înălțime P+3-4E

- fundarea se va realiza pe teren consolidat în suprafață prin intermediul pernei generale din loess sau deșeu de carieră compactată
- grosimea pernei din loess sau deșeu de carieră compactată se va calcula de către inginerul de rezistență în funcție de încărcările aduse de fiecare construcție asupra terenului de fundare
- în situația în care la execuția săpăturii terenul este plastic moale, consolidarea terenului se va realiza cu piatră spartă

Pentru construcții cu regim de înălțime P+8-10E

- fundarea se va realiza prin intermediul piloților forajți
- lungimea, diametrul și tipul pilotului se va stabili după investigarea terenului și în funcție de încărcările aduse de fiecare construcție asupra terenului de fundare

Nivelul hidrostatic a fost interceptat în forajul FG4 la adâncimea de -5,90m de la cota teren natural. Pot fi fluctuații ale nivelului pânzei freatice de 0,80 - 1,00m în funcție de anotimp și regimul precipitațiilor.

2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteza

Analizând situația existentă, se observă existența următoarelor tipuri de disfuncționalități de ordin funcțional, estetic:

- Se observă faptul că imobilele existente au fost edificate când gradul de motorizare nu era atât de crescut precum în prezent, motiv pentru care locatarii locuințelor colective parchează parazitar pe zonele cu destinație de spațiu verde sau în alte locuri nemarcate. Astfel, se constată un deficit de locuri de parcare.
- Accesul carosabil către locuințele colective este îngust, uneori de 3,2 metri lățime, ceea ce reprezintă un potențial pericol în caz de necesitate de intervenție a autospecialelor de stingere a incendiilor.
- Circulațiile pietonale aferente străzilor locale sunt, de asemenea, subdimensionate, uneori cu lățimi cuprinse între 0,5 m și 1 metru.
- Spațiile interstițiale, deși generoase, sunt ocupate de autoturisme, iar elementul vegetal lipsește, este într-o stare avansată de degradare sau este poluat cu deșeuri aruncate spontan.
- Nu există locuri de joacă pentru copii și nici spații de socializare pentru locatarii din zonă.

Mai mult decât atât, pentru zona de studiu, "Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri" elaborat de Banca Mondială pentru Municipiul Constanța, prezintă rezultatele unui chestionar realizat pe rezidenți, iar aceștia indică printre necesități: amenajările intrărilor în bloc, termoizolarea locuințelor, reamenajarea fațadei blocurilor, dotări aferente locuirii (cinematograf, cantină, zonă dedicată animalelor, zonă de fitness în aer liber, mobilier urban (bănci, rastele biciclete), prize de alimentare cu energie electrică în spațiul public, policlinică și creșă etc.

FUNȚIUNI ȘI DOTĂRI

- Dotările destinate învățământului preșcolar sunt insuficiente;

STRUCTURĂ MORFOLOGICĂ ȘI FOND CONSTRUIT

- **Zona studiată cuprinde în mare parte clădiri construite după modelul socialist la care se adaugă inserții de fond construit nou, dar care prezintă disfuncționalități ce țin de: cromatica și calitatea finisajelor, detaliile de construire, starea constructivă a clădirilor.**
- **La nivelul zonei de studiu s-a putut observa o tendință de deteriorare ușoară a fondului construit, întâlnită la nivelul locuințelor colective, 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 un aspect neunitar la nivelul fațadelor, atât prin materialele folosite, cât și prin cromatica diferită.**
- **Există două situații în care distanța între clădiri este mai mică decât înălțimea celei mai înalte clădiri (în N și V zonei de studiu), cea mai mică distanță între construcții fiind de 15,0 m**

SPAȚII VERZI

- **Spațiile verzi dintre blocuri, în lipsa unor acțiuni de întreținere consecvente, s-au degradat și au fost ocupate de autoturismele parcate neregulamentar.**
- **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;**

CIRCULAȚII

- Trama stradală este subdimensionată din perspectiva normativelor de proiectare a aleilor interioare de acces (Străzi de folosință locală);
- Circulațiile din interiorul zonei de studiu au un flux pietonal îngreunat, deoarece insuficiența locurilor de parcare conduce la ocuparea trotuarelor sau a spațiilor verzi cu parcuri parazitare;
- Aleile de acces sunt sub-gabaritate, dimensiunea acestora, 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 adiacent zonei de studiu la E: pe axa dispusă pe**

direcția nord-sud, Bd Alexandru Lăpușneanu, și la S: axa pe direcția est-vest, Aleea Capidava, care face accesul către Școala Cambridge.

- Nu există infrastructură velo;

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.0. Prezentarea propunerii urbanistice

În ceea ce privește zona de studiu, se urmărește rezolvarea deficiențelor punctuale identificate și răspunderea la solicitările locatarilor chestionați în cadrul analizei pentru realizarea "Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța", întocmit de Banca Mondială pentru Primăria Municipiului Constanța. În acest sens, prioritare sunt rezolvarea spațiilor publice (verzi), circulațiile carosabile, dotările solicitate de către locuitori și ameliorarea problemelor cu locurile de parcare.

Se propune resistemizarea circulațiilor prin lărgirea de gabarite și reconfigurare parcări existente. Se urmărește modernizarea străzilor în vederea asigurării unui gabarit carosabil minim de 4 metri și a unor trotuare pietonale de minim 1,5 metri lățime, acolo unde este posibil. Suplinirea locurilor de parcare poate fi realizată prin reorganizarea pachetelor de parcări la sol și realizarea a trei parcaje supraetajate cu înălțime similară blocurilor adiacente și cu o capacitate de aproximativ 120 de locuri parcare fiecare.

În vederea îmbunătățirii imaginii ambientale a zonei dintre locuințe, sunt necesare intervenții de reamenajare a spațiilor libere neocupate de circulații carosabile, pietonale și parcări, prin tratarea acestora ca grădini și spații verzi publice cu deservire locală. Se va încerca menținerea pe cât posibil a copacilor existenți și integrarea acestora în noile amenajări. Gardului viu care delimitează spațiile verzi de circulațiile pietonale și carosabile se recomandă a fi desființat întrucât acesta face inaccesibilă, atât vizual, cât și fizic, zona verde pentru locuitori. Se urmărește amenajarea a 4 tipologii de spații:

- spații verzi amenajate ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
- 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.

- spații de joacă pentru copii, cu dotări specifice dezvoltării abilităților motrice și cognitive;
- spații amenajate pentru animale de companie;

În cazul construcțiilor existente, se propune reglementarea unor intervenții de reabilitare posibile cu rol de regenerare a imaginii fondului construit asimilat perioadei comunismului și de reabilitare termică. Aceste tipuri de reglementări sunt gândite să permită implementarea unor soluții tip propuse în "Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri", elaborat de Banca Mondială, cu scopul de a crește atractivitatea spațiului urban, dar și a fondului locativ al cartierelor din Municipiul Constanța. Printre propunerile ilustrate menționăm modificări ale fațadelor prin adăugarea unor terase noi și extinderea spațiilor de locuit, sau realizarea unor terase înierbate cu caracter public pe actuala terasă a blocurilor.

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 PUG, 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;

Rezultatele și concluziile acestor studii vor fi interrelaționate cu propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică a zonei și vor fi concretizate în reglementările din PUZ și în regulamentul acestuia, astfel generând o concepție unitară de dezvoltare urbanistică a zonei.

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General și documentațiile aprobate ulterior

Având în vedere că imobilul este situat în prezent într-un areal de locuire colectivă, nu este reglementat specific prin Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța. De asemenea construcțiile edificate în zona de studiu care au funcțiunea de locuire colectivă și regimul de

înălțime de P+4 nu coincid cu reglementările prevăzute prin Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța.

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 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim = 30%

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

Rh maxim = P+4

H max = 15 m

ZRL5 - subzona locuințelor colective înalte (P+8-10 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim = 25%

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

Rh maxim = P+10

H max = 33 m

Ulterior aprobării P.U.G. al Municipiului Constanța, au fost aprobate 4 documentații de urbanism (3 în interiorul zonei de studiu și 1 adiacent) care au generat noi regulamente locale de urbanism (3 dintre acestea între anii 2008-2009 și 1 în anii 2011).

În interiorul zonei de studiu, generează regulamente locale de urbanism următoarele documentații de tip PUZ:

► Conform PUZ MODIFICARE PROIECT ÎN CURS DE EXECUȚIE APROBAT CU A.C. NR. 2713/11.11.2004 ȘI HCLM 217/2004 PRIN EXTINDERE PE VERTICALĂ CU UN ETAJ LA IMOBILUL DE LOCUINȚE D+P+3E ȘI MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, AMENAJARE LOC DE JOACĂ PENTRU COPII ȘI SPAȚIU PLANTAT, aprobat cu HCLM 118/2009, se reglementează:

- subzona locuințelor colective situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim = 37,15%

CUT maxim = 2,53 mp ADC/ mp teren

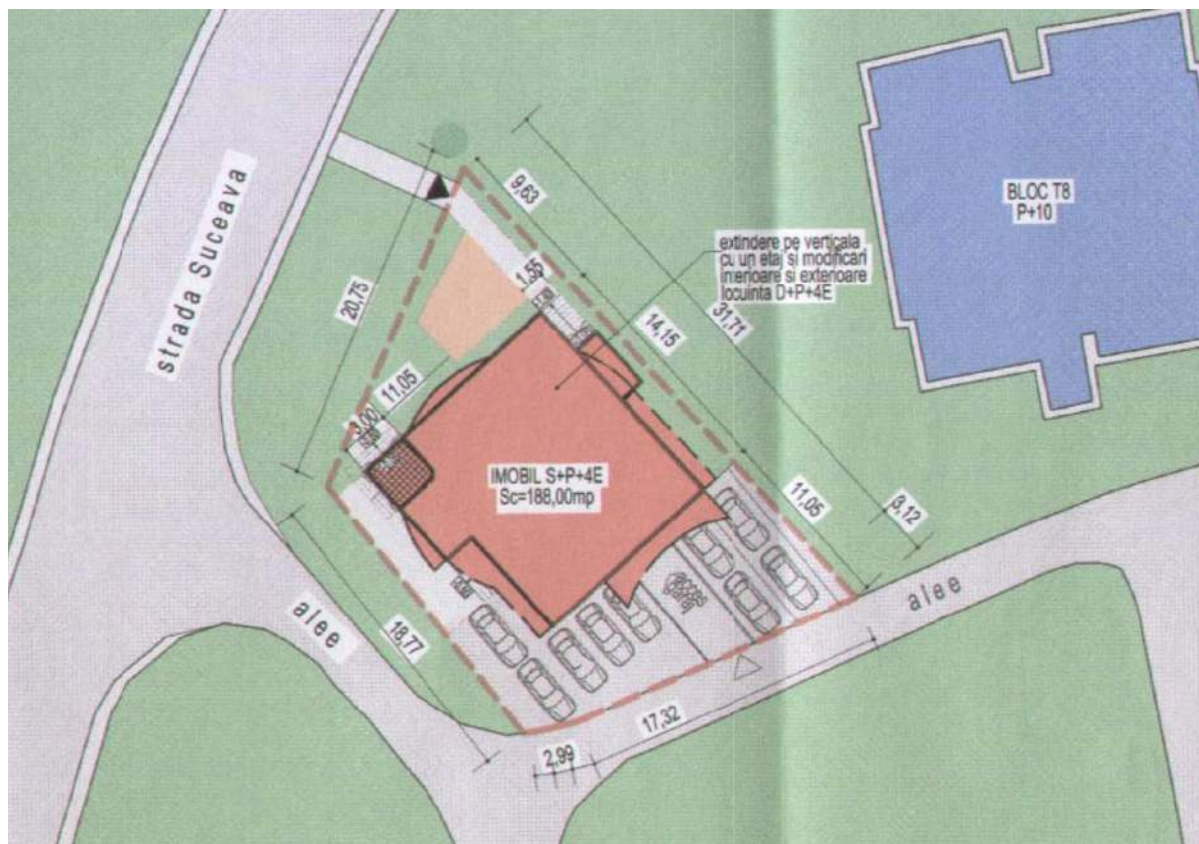


FIG.2 sursă: Municipiul Constanța

Subzona propusă coincide cu reglementarea din PUG. Investiția propusă se aliniază la actuala tendință de urbanizare a zonei și generează noi spații locative și totodată funcțiilor, menite să răspundă cererii în ceea ce privește nevoia de spații rezidențiale noi. Acest PUZ și-a produs efectele, imobilul fiind edificat în prezent.

► Conform P.U.Z. CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/2008, se reglementează:

ZRL 4 - subzona situată în categoria rezidențial în PUG

ZRL 4-R1 - subzona cu funcțiuni unitare, în clădiri de înălțime medie și mare, cu regim de construire discontinuu

POT maxim = 70%

CUT maxim = 5,20 mp/mp teren

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei, conform P.U.G. Constanța fiind reglementat ZRL 5 - subzona locuințelor colective înalte (P+8-10 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale. Modificarea reglementărilor este dată de majorarea indicatorilor urbanistici. Noul regulament a permis realizarea unei construcții noi cu regim de înălțime D+P+7E cu destinația de bloc de locuințe și amenajarea a 32 locuri de parcare în incintă,

lucru ce coincide cu situația reală din teren.



FIG.3-sursă: Municipiul Constanța

► Conform PUZ ZONA DELIMITATĂ DE STRADA SUCEAVA (NORD), STRADA SOVEJA (SUD), BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU (EST), LINIA DE BLOCURI S (VEST) aprobat cu H.C.L.M. NR. 267/2011, se reglementează:

- subzona locuințelor colective situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim = 51%

CUT maxim = 2,5 mp ADC/ mp teren



FIG.4 sursă: Municipiul Constanța

Acest PUZ propune diversificarea funcțiunilor aprobate, modificarea valorii maxime a indicatorilor urbanistici pentru ZRL4 și ZRL 5, modificarea regimului maxim de înălțime aprobat, prin corelare cu tendințele dezvoltării zonei și cu solicitările beneficiarilor. Beneficiarii unor HCLM-uri aprobate, care fac parte din zona studiată, pot opta pentru respectarea hotărârii cu reglementările urbanistice mai favorabile. Proiectul propune amenajarea locurilor de parcare necesare în interiorul proprietății, fără afectarea domeniului public.

Zona ZRL propusă prin P.U.Z. mai sus-menționat coincide cu situația actuală din teren, în prezent fiind zonă de locuire colectivă.

Documentații de urbanism aprobate adiacente zonei de studiu

▶ P.U.Z. EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL EXISTENT, aprobat cu HCLM 447/2009

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

POT propus = 92,30%

CUT propus = 0,92 mc/mp teren

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea zonei reglementată prin PUG Constanța. Noul regulament a permis extinderea unui spațiu comercial existent cu regim de înălțime parter, situat într-o zonă rezidențială. Peisajul urban actual este format din imobile P+4E, adiacente axului străzii Suceava, care permit dezvoltarea a astfel de dotări.

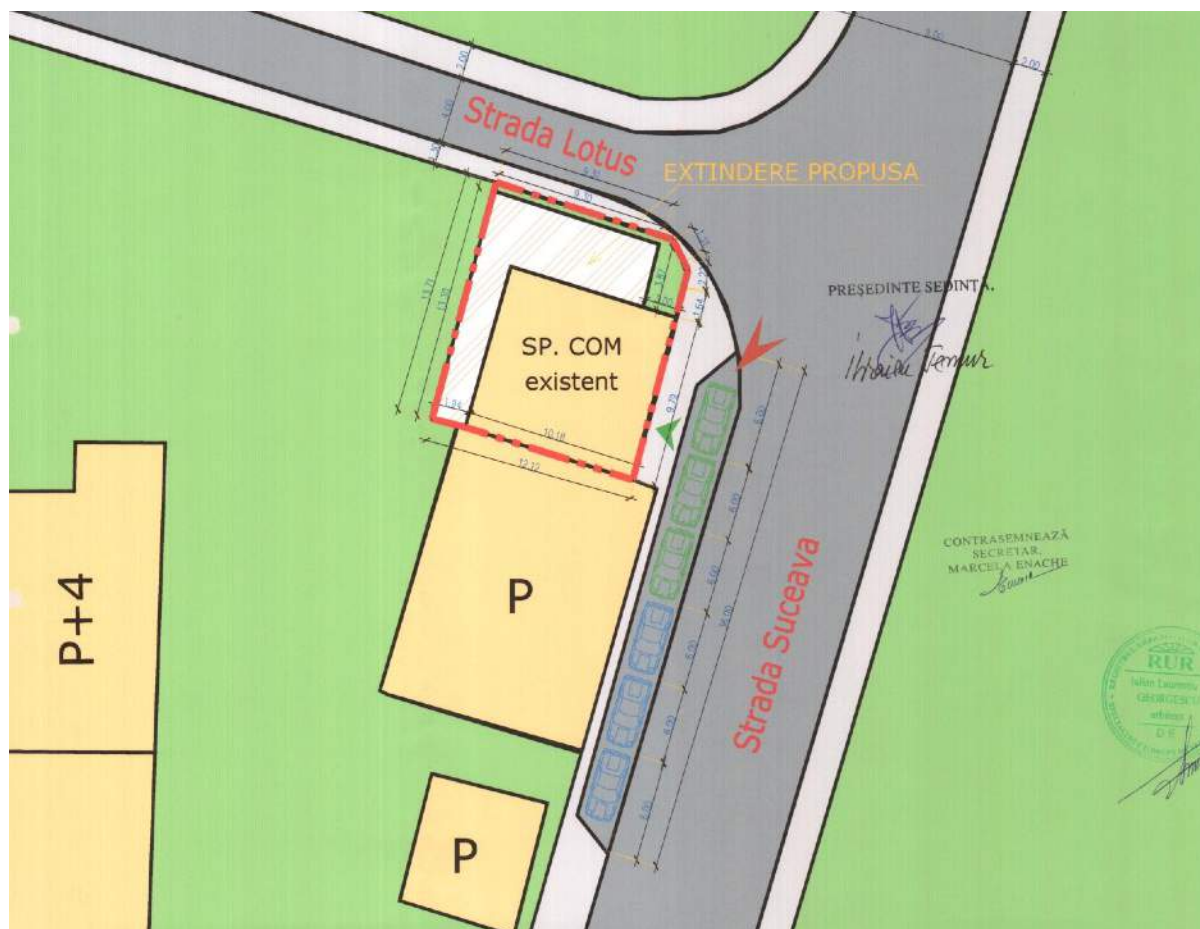


FIG.5 sursă: Municipiul Constanța

Suprafața zonei de studiu este de aproximativ 71 140 mp, din care 47 948,76 mp sunt terenuri edificabile. **Terenurile edificate care nu sunt corelate cu reglementările din documentațiile de urbanism în vigoare însumează o suprafață de aproximativ 8 665,09 mp, reprezentând un procent de 12,1% din totalul de 71 140 de mp ai zonei care a generat P.U.Z. Situația actuală a acestor terenuri nu corespunde reglementărilor în vigoare, având în vedere că:**

- Există terenuri al căror POT depășește valoarea POT-ului reglementată prin documentațiile de urbanism în vigoare.
- Există situații în care terenurile edificate depășesc atât valoarea POT-ului, dar și CUT-ului reglementat prin documentațiile de urbanism în vigoare.

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. Se propune desființarea gardului viu care delimitează spațiile verzi de circulațiile pietonale și carosabile întrucât acesta face inaccesibilă, atât vizual, cât și fizic, zona verde pentru locuitori. Se urmărește amenajarea a 5 tipologii de spații:

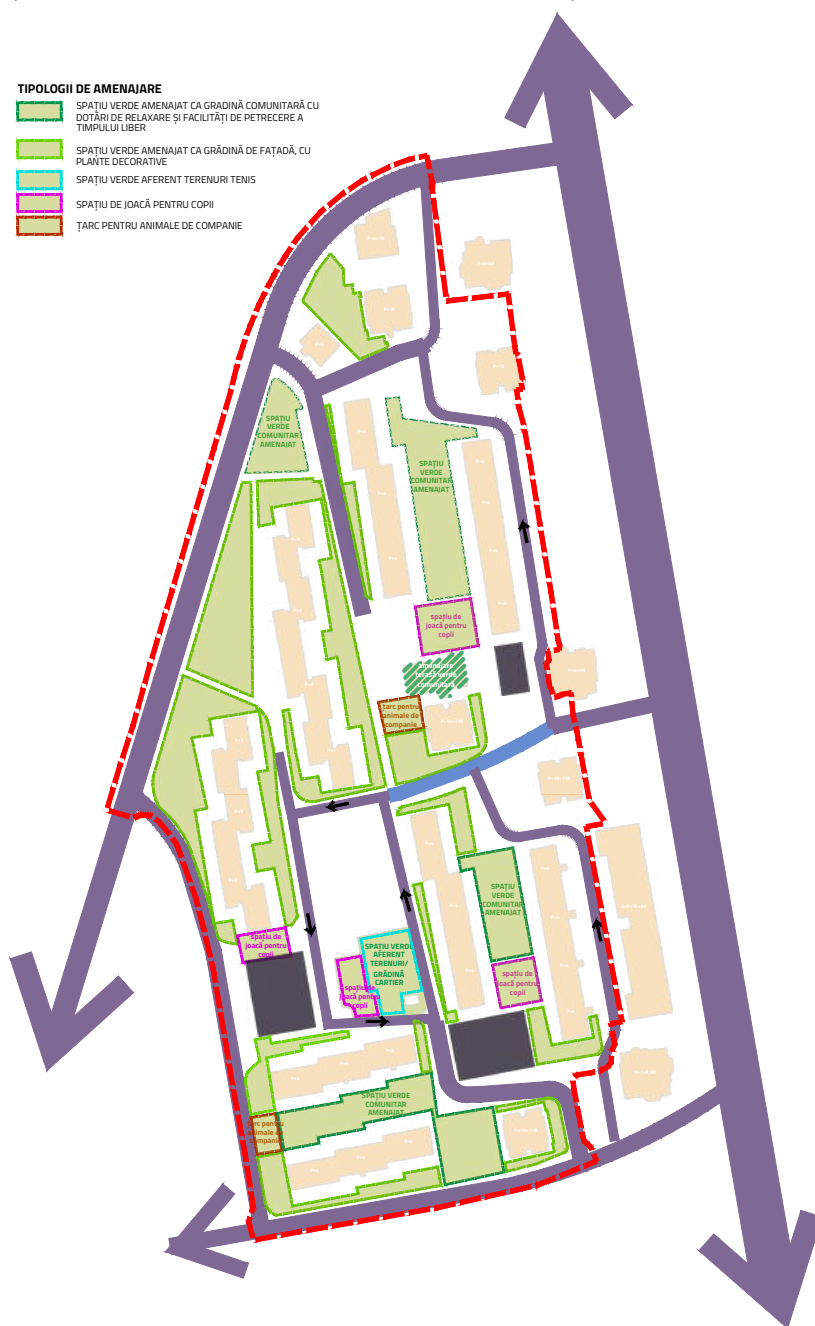


Figura 6: Tipologii de amenajare a spațiilor verzi propuse. Sursa: autor

- **verzi amenajate ca grădini de fațadă**, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
- **spații verzi amenajate ca spațiu comunitar public**, cu dotări pentru petrecerea timpului liber, relaxare și odihnă, facilități de sport în aer liber și meditație, locuri de socializare pentru bătrâni. 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;
- **spații verzi aferente terenurilor de tenis** (destinat atât locuitorilor, cât și vizitatorilor);
- **spații de joacă pentru copii**, cu dotări specifice dezvoltării abilităților motrice și cognitive;
- **spații amenajate pentru animale de companie**;

În vederea îmbunătățirii imaginii ambientale a zonei dintre locuințe, spațiile interstițiale vor fi tratate ca **spațiu comunitar public**, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă. 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.



FIG.7 Amenajarea grădinilor comunitare publice cu plante și ierburi aromatice. Sursa: <https://landezine.com/streetlife-advertorial-courtyard-at-leipzig-university/>

Spațiile de joacă pentru copii se vor amenaja cu dotări specifice dezvoltării abilităților motrice și cognitive.



FIG.8 Amenajarea locurilor de joacă pentru copii. Sursa: <https://www.aspect-studios.com/au/project/elizabeth-quay-playground>

În cadrul spațiilor verzi amenajate ca spațiu comunitar public se pot amenaja locuri de socializare pentru bătrâni cu dotări pentru petrecerea timpului liber, relaxare și odihnă, facilități de sport în aer liber și meditație.

Gardului viu care delimitează spațiile verzi de circulațiile pietonale și carosabile se recomandă a fi desființat întrucât acesta face inaccesibilă, atât vizual, cât și fizic, zona verde pentru locuitori.

Există posibilitatea de extindere a spațiului verde pe fațadele și terasele blocurilor. Astfel se pot amenaja fațade verzi în cazul parcărilor supraetajate, iar terase verzi în cazul blocurilor de P+3 și P+4 etaje: S5, S6, V3, V4, U1, U2, X1 și X2.

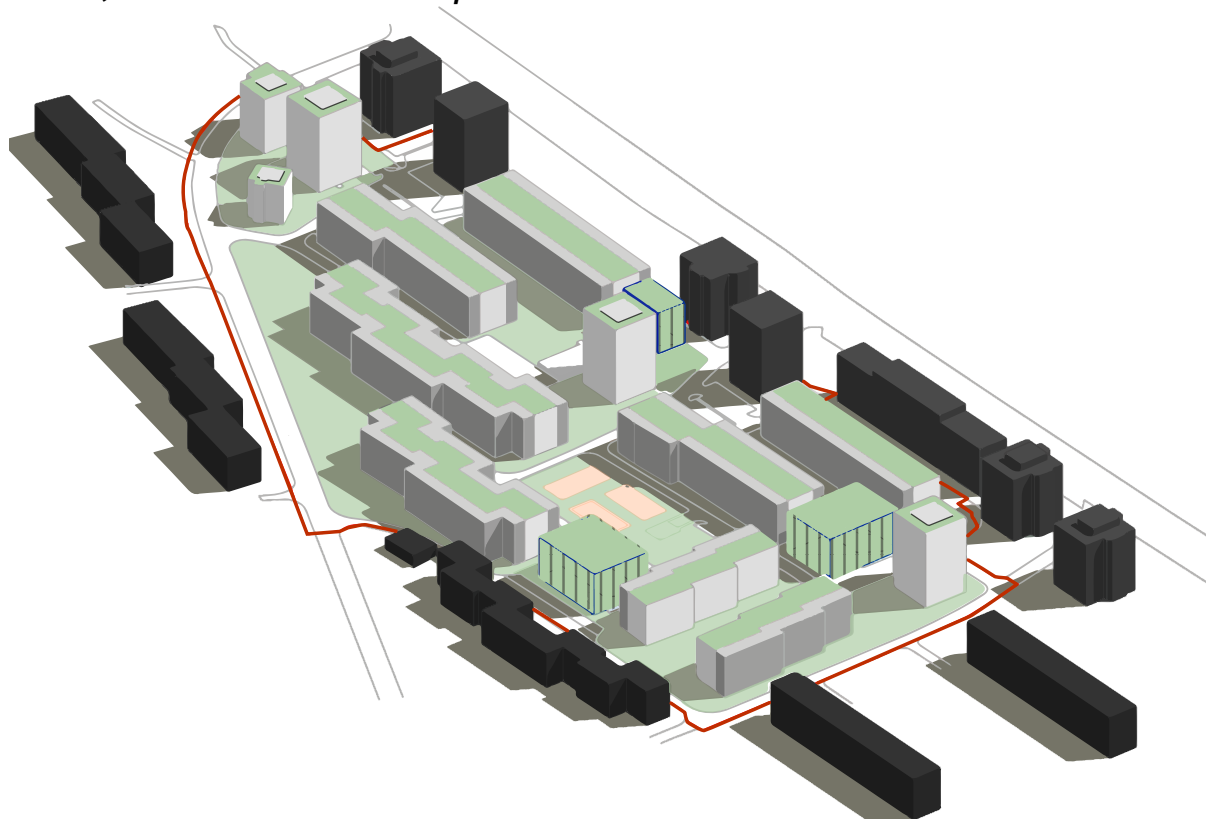


FIG.9 Potențial de amenajare fațade și terase verzi. Sursa: autor

De asemenea, se propune ca terasa punctului termic din zona blocului turn Aleea Argeșului nr. 2 să fie amenajată ca terasă verde deschisă publicului pentru activități de relaxare și socializare.

Fațadele parcărilor supraetajate vor fi tratate ca fațade verzi, fiind acoperite cu perdele de vegetație montate pe panouri de plasă. Acest tip de clădiri pot crește nivelul de poluare, însă folosirea pereților verzi ar reduce nivelul de toxicitate, pe lângă rolul estetic.



FIG.10 Exemplu de tratare a fațadelor parcărilor supraetajate. Sursa: <https://www.rdcollab.com/>

3.4. Modernizarea circulației

Propunerea de dezvoltare din punct de vedere al circulațiilor se axează pe reconfigurarea circulațiilor existente, dar și abordarea terenurilor libere de construcții care în prezent sunt ocupate de automobile parcate neregulamentar.

În vederea îmbunătățirii imaginii ambientale a zonei dintre locuințe, se vor reorganiza și amenaja spațiile libere neocupate de circulații carosabile, pietonale și parcări. Acestea se vor trata ca grădini și spații verzi publice cu deservire locală, însă se va avea în vedere și organizarea unor noi parcări.

Pentru a răspunde cerințelor referitoare la locurile de parcare necesare, se vor reorganiza parcările la sol și se vor propune și parcaje supraetajate, calculate în funcție de numărul de apartamente al fiecărei clădiri rezidențiale.

PLAN URBANISTIC ZONAL AVANTECH CONT, BENEFICIAR - UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

| Bloc | Adresa | Suprafață construită (mp) | Înălțime | Nr apartamente | Locuri de parcare aferente existente | Necesar nr locuri de parcare în total | Necesar nr locuri de parcare de completat |
|--------|--------------------------|---------------------------|-----------|----------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---|
| P+6+7R | Str. Suceava | 316 | P+6+7R | 22 | 14 | 22 | 8 |
| P+4 | Str. Suceava | 185 | P+4 | 13 | 10 | 13 | 3 |
| T8 | Str. Suceava | 375 | P+10 | 36 | 14 | 36 | 22 |
| T7 | Bd. Alexandru Lăpușneanu | 351 | P+10 | 34 | 18 | 34 | 16 |
| S6 | Aleea Argeșului | 1088 | P+4 | 48 | 42 | 48 | 6 |
| V4 | Str. Suceava | 1080 | P+4 | 47 | 11 | 47 | 36 |
| U1 | Str. Suceava | 1520 | P+3 | 53 | 23 | 53 | 30 |
| U2 | Str. Suceava | 1125 | P+3 | 39 | 20 | 39 | 19 |
| T6 | Aleea Argeșului | 375 | P+10+11 R | 39 | 39 | 39 | 0 |
| T5 | Aleea Argeșului | 375 | P+10+11 R | 39 | 8 | 39 | 31 |
| S5 | Aleea Argeșului | 1075 | P+4 | 47 | 27 | 47 | 20 |
| V3 | Aleea Argeșului | 1046 | P+4 | 46 | 42 | 46 | 4 |
| X1 | Aleea Capidava | 816 | P+4 | 36 | 8 | 36 | 28 |
| X2 | Strada 824 | 816 | P+4 | 36 | 11 | 36 | 25 |
| T4 | Aleea Capidava | 375 | P+10+11 R | 39 | 4 | 39 | 35 |
| TOTAL | | | | | 291 | 575 | 284 |

Rezerva de spațiu nu permite suplimentarea cu 284 locuri de parcare la sol, motiv pentru care parcările supraetajate (cu o capacitate de 116 locuri parcare fiecare) vor suplini necesarul atât al locatarilor, cât și al vizitatorilor.

Astfel parcările supraetajate rezolvă atât problema lipsei parcărilor, cât și a degajării spațiului public.

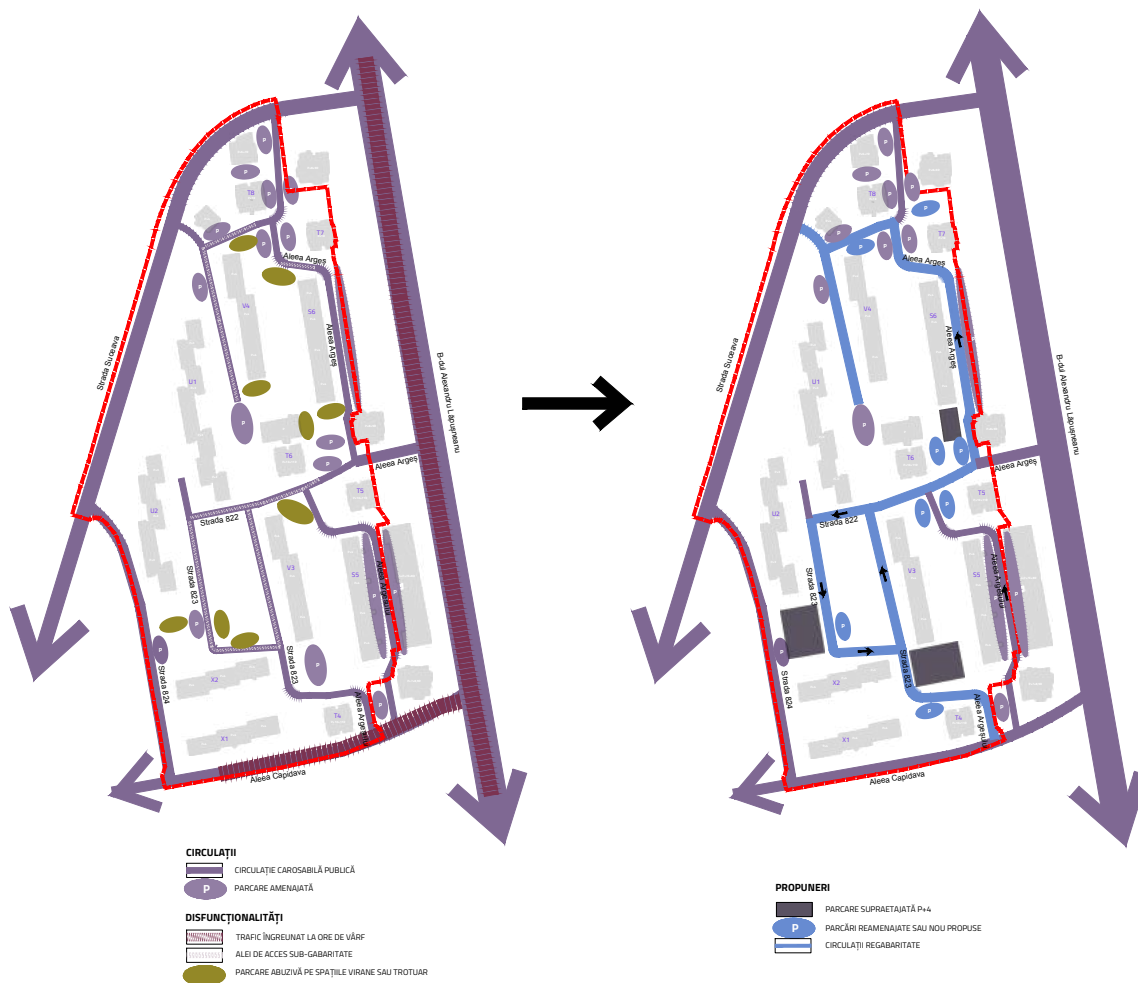
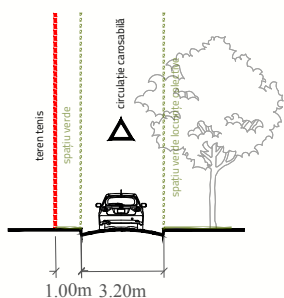


FIG 11 Reorganizare sensuri circulație și parcări; Sursa: prelucrare proprie

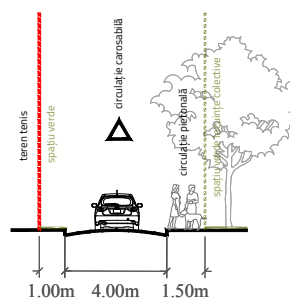
Mai detaliat, în zona de studiu se propun următoarele modificări, considerate necesare pentru o mai bună navigare a zonei și o ocupare mai eficientă a spațiului, în scopul deservirii zonei cu locuri de parcare:

- Aleile perimetrare terenurilor de tenis se redimensionează la 4m lățime carosabil, sens unic, cu trotuar de 1,5m pe o parte, păstrându-se spațiul verde ce înconjoară terenurile de tenis.

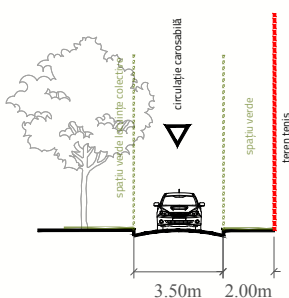
PLAN URBANISTIC ZONAL AVANTECH CONT, BENEFICIAR - UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA



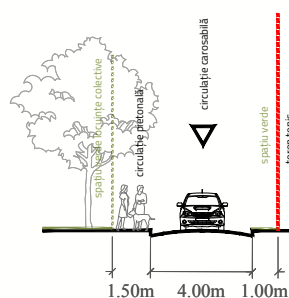
Sețiune CC' - Profil existent strada 823



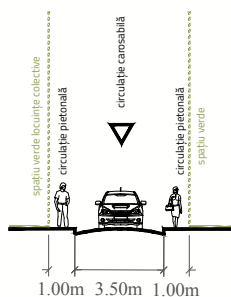
Sețiune CC' - Profil propus strada 823



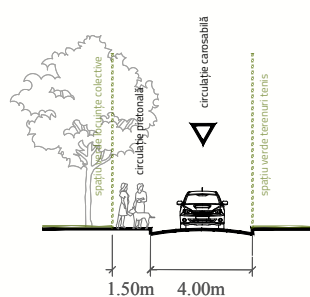
Sețiune DD' - Profil existent strada 823



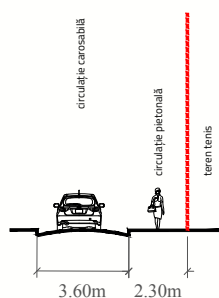
Sețiune DD' - Profil propus strada 823



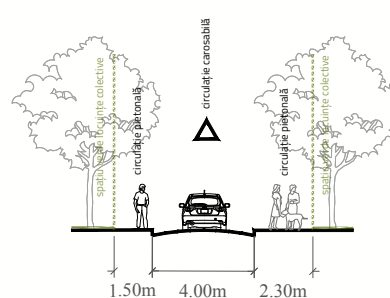
Sețiune EE' - Profil existent strada 823



Sețiune EE' - Profil propus strada 823



Sețiune FF' - Profil existent strada 822

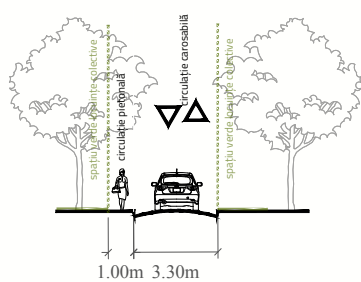


Sețiune FF' - Profil propus strada 822

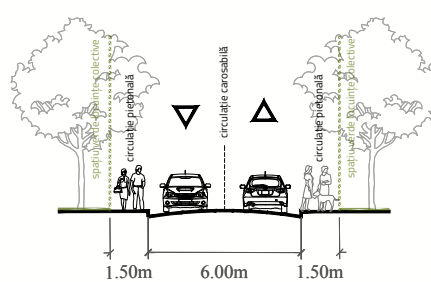
- Alea Argeș/823 (sețiune DD') între terenurile de tenis și blocul U2 se modifică la o lățime constantă de 4 metri și sens unic de la nord la sud. Sunt propuse 7 locuri de parcare pe latura estică, orientate în unghi de 60 grade. Se propune și amenajarea unei parări

supraetajate cu aprox. 120 locuri de parcare, amplasată la nord de blocul X2, pe un teren destructurat, care este folosit ca parcare de către locatari și în prezent.

- Strada 823 la sud de terenul N.C. 234411 (secțiune EE'), se lățește la 4 metri și sens unic de la vest la est, cu trotuar de 1,5m pe latura nordică a sa.
- Strada 823, între terenurile de tenis și blocul V3 (secțiune CC') se modifică la o lățime constantă de 4 metri și sens unic de la sud la nord. Pe latura vestică, în dreptul terenului N.C. 234411 se propun 6 locuri de parcare. Tronsonul între blocurile X2 și V3 se modifică la 6 metri cu dublu sens.
- Aleea Argeș/str. 822 între blocurile T6 și T5 (secțiune JJ') se lățește la 6 metri și dublu sens până în dreptul terenurilor de tenis, (secțiune FF') unde va fi doar cu sens unic către vest și lățime de 4 metri.

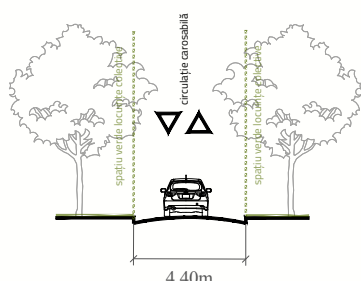


Secțiune JJ' - Profil existent Aleea Argeșului

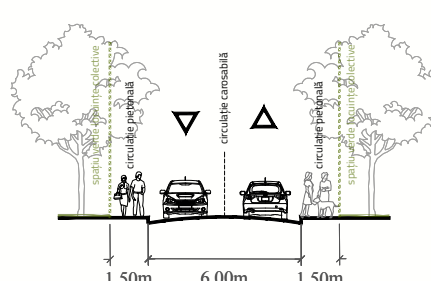


Secțiune JJ' - Profil propus Aleea Argeșului

- Aleea Argeș la sud de blocurile V3 și S5 (secțiune II') se modifică la 6 metri și dublu sens. Pe latura sudică a sa, în dreptul blocului T4, se propune amenajarea unui parcaj cu 19 locuri, orientate perpendicular pe stradă. În locul parcării existente la sud de blocul V3 (la distanță de 6m) se propune realizarea unui parcaj supraetajat care asigură aprox. 120 locuri de parcare. Spațiul rămas liber este propus pentru reintegrare în spațiul verde existent.

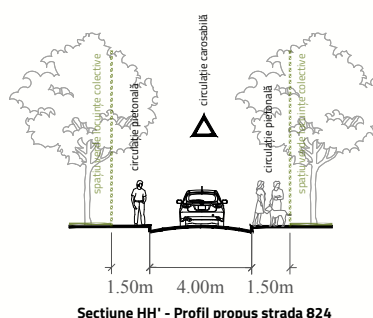
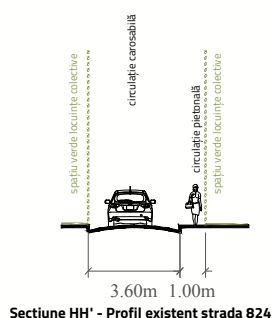


Secțiune II' - Profil existent Aleea Argeșului

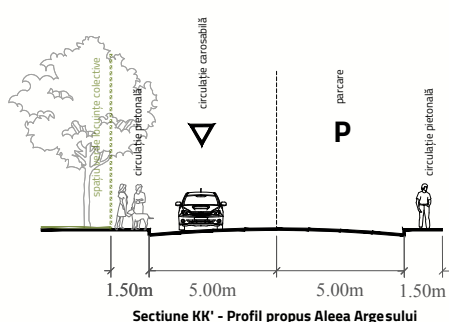
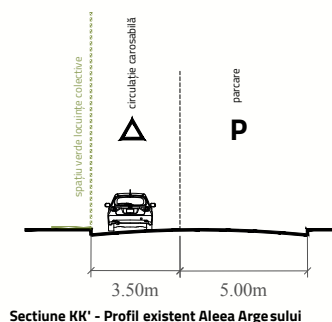


Secțiune II' - Profil propus Aleea Argeșului

- Din parcajul existent la vest de blocul LP1 se elimină 6 locuri pentru a putea fi realizată legătura carosabilă de la vest la est, pe lângă blocul S5.
- În partea vestică a blocului T5 se propune un parcaj cu 29 locuri de parcare, pe zona unde se parchează spontan în prezent.
- Strada 824 (secțiune HH') își modifică gabaritul la 4 metri, sens unic.



- Aleea Argeș la est de blocul S6 (secțiune KK') își modifică gabaritul la 5 metri, pentru a permite o accesare mai sigură și facilă la pachetul de locuri de parcare perpendiculare existente.

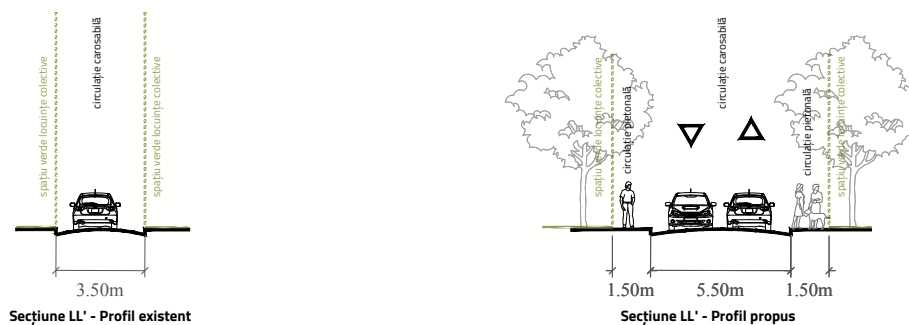


- La vest de blocul T7, în interiorul zonei de studiu, se reorganizează parcare existentă, fiind amenajate 11 locuri de parcare, față de cele 8 din prezent.
- În locul parcării spontane la nord de blocul T7 se propun 7 locuri de parcare.
- Aleea Argeș de la nord de blocul V4 (secțiune MM') se propune a fi lățită la 6 metri carosabil, cu dublu sens. Pe latura sudică a acesteia, către blocul V4, se propune amenajarea unui pachet cu 11 locuri de parcare perpendiculare pe stradă. Continuarea străzii către Strada Suceava se propune, de asemenea, la un gabarit de 6 metri.

PLAN URBANISTIC ZONAL AVANTECH CONT, BENEFICIAR - UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA



- Aleea Argeș între blocurile V4 și U1 (secțiune LL') se lățește la 5,5 metri, cu dublu sens, pentru a putea fi accesată parcare existentă în proximitatea capătului sudic al blocului V4.



- Parcare existentă la sud de blocul V4 se reorganizează, acțiune facilitată de lățirea străzii, astfel încât pot fi amenajate un număr de 29 de locuri de parcare, față de cele 23 din prezent.
- În capătul sudic al blocului S6, la o distanță de 6m, se propune realizarea unui parcaj supraetajat automat, cu acces cu lift, echivalent cu lățimea unui tronson din blocul S6. Spațiul rămas liber între blocurile S6, T6 și LP3 se reorganizează pentru a acomoda 24 de locuri de parcare, față de cele 38 existente. Se câștigă în plus, aproximativ 116 de locuri în sistemul automat supraetajat.

Toate străzile sunt propuse cu trotuare de 1,5 metri pe fiecare latură, cu excepția zonelor de spații verzi ce înconjoară terenurile de tenis.

În urma tuturor modificărilor propuse, zona este mai ușor navigabilă din punct de vedere al circulațiilor auto, care se regăsesc sub forma unor circuite cu sensuri unice sau străzi cu dublu sens. De asemenea, sunt propuse un număr de **314 locuri de parcare amenajate la sol**, față de cele **291** din prezent (**cu 23 locuri de parcare în plus**), în cadrul zonei de studiu, și alte **68 locuri pe**

străzile tangente zonei de studiu prezente și în situația existentă, prin reorganizarea parcărilor existente. Pe lângă acestea, sunt propuse două parcaje supraetajate, la sud de blocul V3 și U2, cu o capacitate aproximativă de **120** de locuri fiecare și o parcare supraetajată automată, la sud de blocul S6, cu o capacitate aproximativă de **116** de locuri, cu un regim de înălțime echivalent P+4.

Parcărilor supraetajate vor fi realizate într-un perimetru de 25,5m x 34m și nu vor depăși 15m. Acestea asigură 120 locuri de parcare fiecare (5 niveluri, câte 24 locuri de parcare pe fiecare nivel), însumat **240 de locuri de parcare**. Există posibilitatea utilizării spațiului din parter pentru a acomoda funcțiuni complementare locuirii sau dotări, de care să beneficieze atât noii rezidenți, cât și locatarii din vecinătate.

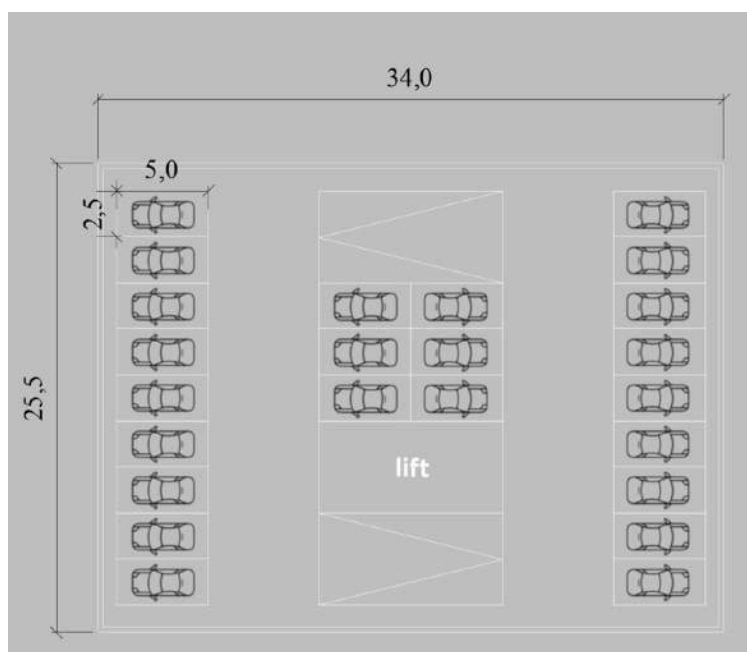


FIG 12 Exemplu plan de parcare supraetajată; Sursa: prelucrare proprie

Parcarea supraetajată automată poate fi realizată în sistemul Klaus, modulul mastervario R3C, care, într-un perimetru de 12,5m x 22m și înălțime 15,4 m, și asigură 116 locuri de parcare. (8 niveluri, câte 15 locuri de parcare pe fiecare nivel cu excepția primelor 2 niveluri care au câte 13 locuri de parcare).

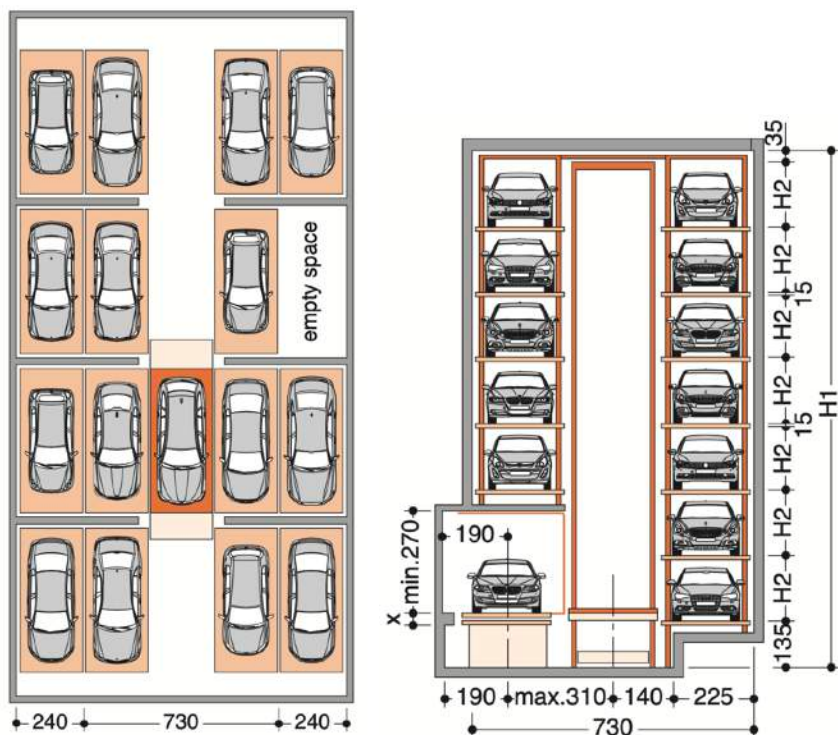


FIG 13 Sistem de parcare multietajat Klaus mastervario R3C; Sursa: www.multiparking.com

În ceea ce privește dezvoltarea circulațiilor perimetrice zonei de studiu, se păstrează gabaritul circulațiilor bd. Alexandru Lăpușneanu, alea Capidava și strada Suceava, însă se va avea în vedere implementarea pistelor de biciclete propuse de-a lungul bulevardului Alexandru Lăpușneanu preluată din proiectul de “Îmbunătățire a mobilității în municipiul Constanța între Gara CFR și stațiunea Mamaia”.

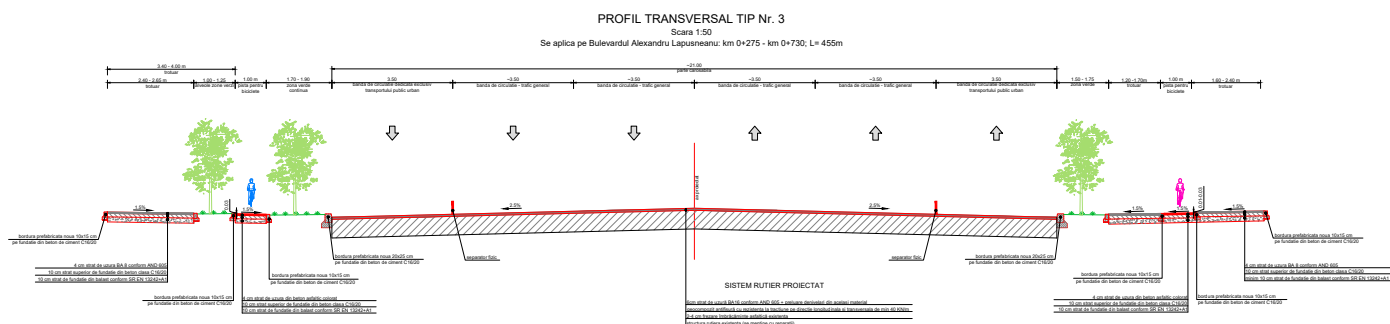


FIG 14. Profil transversal propus bd. Alexandru Lăpușneanu; Sursa: “Îmbunătățirea mobilității în municipiul Constanța între Gara CFR și stațiunea Mamaia”, Urban Scope



FIG 15. Profil propus bd. Alexandru Lăpușneanu; Sursa: "Îmbunătățirea mobilității în municipiul Constanța între Gara CFR și stațiunea Mamaia", Urban Scope

Rețeaua de piste biciclete propusă pe arterele majore de circulație se poate extinde și în țesutul urban, în interiorul zonei de studiu. Încurajarea deplasărilor nemotorizate se poate realiza și prin asigurarea rastelurilor de biciclete la fiecare bloc de locuințe.



**FIG 16. Exemple rasteluri biciclete; Sursa: <https://design-milk.com/> Hook cycle stand for NOLA
Sursa: <https://www.pinterest.es/>**

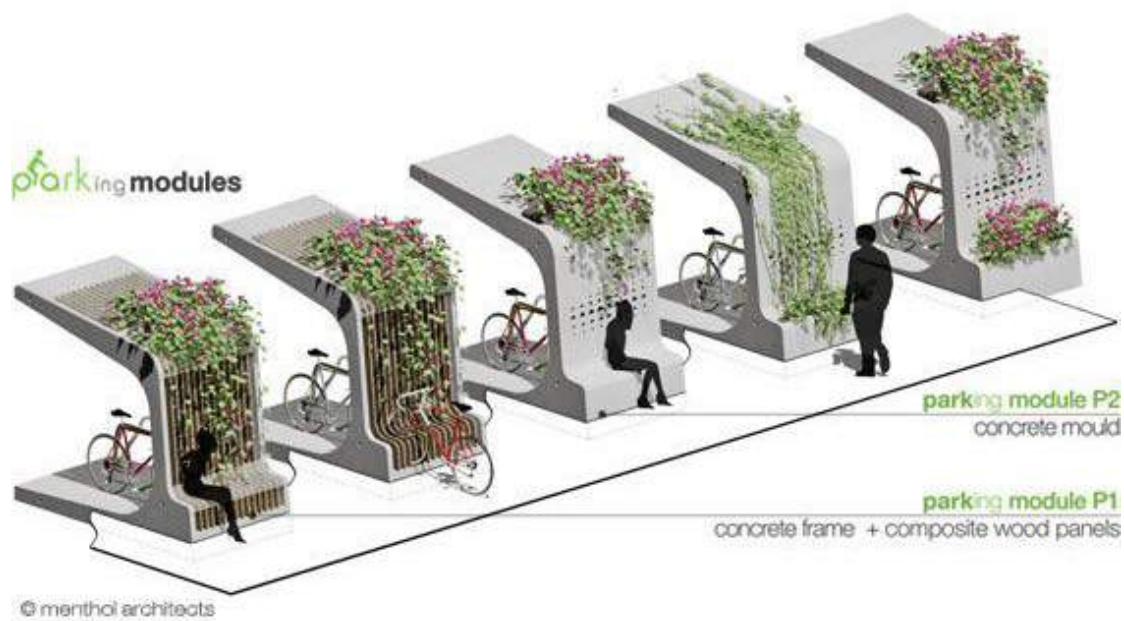


FIG 17. Exemplu rasteluri biciclete; Sursa: http://www.menthol.pl/eng_100_bikepark.php

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

La nivelul zonei de intervenție se propun următoarele zone funcționale:

ZRL4m1 - locuințe colective medii (P+4-5 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT max = 40%

CUT max = 1,8 mp/mp teren;

RH max = D+P+5

H max = 21 m la cornișă

Nr. maxim niveluri supraterane = 7

ZRL4R1 - subzona cu funcțiuni unitare, în clădiri de înălțime medie și mare, cu regim de construire discontinuu (conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

POT max = 70%

CUT max = 5,2 mp/mp teren;

RH max = D+P+7E

H max = 35,5 m la cornișă

Nr. maxim niveluri supraterane = 9

ZRL* - locuințe colective medii (P+4 niveluri) (conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

POT max = 37,15%

CUT max = 2,53 mp/mp teren;

RH max = D+P+4

Nr. maxim niveluri supraterane = 6

ZRL5 - subzona locuințelor colective înalte (P+8-10 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale (conform P.U.G. Constanța)

POT max = 25%

CUT max = 2,5 mp adc/mp teren

RH max = P+10

H max = 33 m

Nr. maxim niveluri supraterane = 11

ZRE1m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial

existente

POT max = 10%

CUT max = 0,7 mp ADC/mp teren

RH max = P

H max = 7 m

Nr. maxim niveluri supraterane = 1

ZRV1m - subzona predominant verde de interes comunitar destinată grădinilor publice de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp/mp teren;

RH max = P

H max = 5 m

Nr. maxim niveluri supraterane = 1

ZRTp - subzona destinată amenajărilor aferente circulației rutiere

POT max = 100%

CUT max = 5 mp/mp teren;

RH max = P+4

H max = 15 m la cornișă/atic

Nr. maxim niveluri supraterane = 5

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ (la nivel de zonă funcțională) - ZONĂ DE STUDIU

| Zonă funcțională | Suprafață (mp) | Procent din zona de studiu (%) | POT max propus | CUT max | RH max |
|-----------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|----------------------|--------|
| ZRE 1m propus | 2045 | 2,9% | 10% | 0,7 mp ADC/mp teren | P |
| ZRL 4m1 propus | 35295 | 49,6% | 40% | 1,8 mp ADC/mp teren | D+P+5 |
| ZRL 4 R1 cf. P.U.Z. HCLM 253/2008 | 500 | 0,7% | 70% | 5,2 mp ADC/mp teren | D+P+7E |
| ZRL 5 cf. P.U.G. Constanța | 5836 | 8,2% | 25% | 2,5 mp ADC/mp teren | P+10 |
| ZRL* cf. P.U.Z. HCLM 118/2009 | 506 | 0,7% | 37,15% | 2,53 mp ADC/mp teren | P+4 |
| ZRV1m propus | 4124 | 5,8% | 10% | 0,1 mp ADC/mp teren | P |
| ZRTp propus | 2009 | 2,8% | 100% | 5 mp ADC/mp teren | P+4 |
| CIRCULAȚII | 21831 | 30,7% | - | - | - |
| TOTAL | 71140 | 100% | - | - | - |

| BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV - EXISTENT - PROPUS - la nivelul zonei de studiu | | | | | |
|---|--|----------------|---------------|----------------|---------------------|
| UTR | Indicatori | EXISTENT | | PROPUS | |
| | | Suprafață (mp) | suprafață (%) | Suprafață (mp) | suprafață (%) |
| ZRE1m | S construita/S teren - P.O.T. | - | -% | 204,5 | 10% |
| | Volum/S teren - C.U.T. | - | - | 1431,5 | 0,7 mc/mp teren |
| | H max | - | - | 7,00 m | |
| | Spații verzi la sol | - | - | 613,5 | 30% |
| | Circulații de incintă, platforme betonate, etc | - | - | 1227 | 60% |
| TOTAL UTR ZRE1m | | - | - | 2045 | 100% |
| ZRL4m1 | S construita/S teren - P.O.T. | 4992,6 | 30% | 14118 | 40% |
| | Volum/S teren - C.U.T. | 24963 | 1,5 | 63531 | 1,8 mp adc/mp teren |
| | H max | P+4 | | 21,00 m | |
| | Spații verzi la sol | 4992,6 | 30% | 10588,5 | 30% |
| | <i>Spații verzi pe acoperiș verde/ fațade verzi, etc</i> | - | - | 10588,5 | 30% |
| | Circulații de incintă, platforme betonate, etc | 6656,8 | 40% | 10588,5 | 30% |
| TOTAL UTR ZRL4m1 | | 16642 | 100% | 35295 | 100% |
| ZRV1m | S construita/S teren - P.O.T. | - | -% | 412,4 | 10% |
| | Volum/S teren - C.U.T. | - | - | 412,4 | 0,1 mp adc/mp teren |
| | H max | - | - | 5,00 m | |
| | Spații verzi la sol | - | - | 2886,8 | 70% |

PLAN URBANISTIC ZONAL AVANTECH CONT, BENEFICIAR - UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

| | | | | | |
|--|---|--------------|-------------|--------------|-----------------------|
| | <i>Spații verzi pe acoperiș verde/ fațade verzi,etc</i> | - | - | 1237,2 | 30% |
| | Circulații de incintă, platforme betonate, etc | - | - | 824,8 | 20% |
| TOTAL UTR ZRV1m | | - | - | 4124 | 100% |
| ZRTp | S construita/S teren - P.O.T. | - | -% | 2009 | 100% |
| | Volum/S teren - C.U.T. | - | - | 10045 | 5 mp adc/ mp teren |
| | H max | - | - | 15,00 m | |
| | Spații verzi la sol | - | - | 0 | 0% |
| | <i>Spații verzi pe acoperiș verde/ fațade verzi,etc</i> | - | - | 602,7 | 30% |
| | Circulații de incintă, platforme betonate, etc | - | - | 0 | 0% |
| TOTAL ZRTp | | - | - | 2009 | 100% |
| TOTAL ZRL 4 R1 cf. P.U.Z. HCLM 253/2008 | | 500 | 100% | 500 | 100% |
| TOTAL ZRL 5 cf. P.U.G. Constanța | | 5836 | 100% | 5836 | 100% |
| TOTAL ZRL* cf. P.U.Z. HCLM 118/2009 | | 506 | 100% | 506 | 100% |
| TOTAL CIRCULAȚII | | 14157 | 100% | 21831 | 100% |
| TOTAL ZONA DE STUDIU | | 30799 | 100% | 30799 | 100,00% |

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 breviarele 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 bransare a amplasamentelor la utilitățile existente în zonă.

Imobilelor din zona studiată prin P.U.Z. li se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, în vederea asigurării tuturor condițiilor de desfășurare a activităților, 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. 102/106508 din 20/01/2021:

Pe amplasamentul studiat există conducte magistrale de apă, conducte de distribuție apă, colectoare menajere, colectoare pluviale, conducte de refulare ape uzate, bransamente de apă, racorduri de canalizare (conform planului de situație anexat avizului obținut).

Conform HG 930/2005, cap. VIII. art.30, alineat "d" și alineat "e" și a Regulamentului Serviciului de Alimentare cu Apă și Canalizare al SC RAJA SA Constanța, se vor respecta 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 menajere/pluviale, ce reprezintă zonele de protecție și siguranță nu se vor betona, nu se permite realizarea construcțiilor provizorii sau definitive. În aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

În ceea ce privește regimul de proprietate asupra terenurilor pe care sunt amplasate rețelele de apă potabilă și canalizare, acestea sunt în proprietatea statului conform Legii Domeniului Public nr. 213/1998. Iar dreptul de trecere se exercită pe toată durata existenței sistemelor de alimentare cu apă și canalizare cu titlu gratuit, acest drept se exercită pentru efectuarea lucrărilor necesare întreținerii și exploatării sistemelor respective.

În caz de avarii ale sistemului existent pe amplasament RAJA SA Constanța va interveni de urgență cu utilaje. Dar în cazul în care conductele existente vor fi avariate, zona va fi inundată cu

debite mari de apă, la presiuni ridicate, iar constructorul și beneficiarul/beneficiarii vor suporta în mod solidar costul lucrărilor de reparații aferente și al debitului de apă pierdut.

Avizul de amplasament RAJA are atașat un plan de situație cu localizarea rețelelor din zona studiată.

- **Alimentare cu energie electrică: E-distribuție Constanța**, conform avizului de amplasament favorabil nr. 332417825/27.11.2020:

Utilizarea amplasamentului pentru obiectivul propus, se poate face cu respectarea unor condiții: Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea UO MTJT CONSTANȚA, cu respectarea normelor de protecție a muncii specifice. În caz contrar solicitantul/executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce rezultă din nealimentare cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură. Săpăturile vor fi efectuate doar manual pentru a nu afecta cablurile electrice existente.

În zonele de protecție LEA nu se vor depozita materiale, pământ rezultat din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele culoarelor de trecere. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje de gabarit redus în aceste zone.

Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele și daunele provocate consumatorilor se vor suporta integral de cei ce se fac vinovați pentru nerespectarea condițiilor avizului de amplasament alimentare cu energie electrică nr 332417825/27.11.2020.

- **Alimentare cu gaze naturale: Distrigaz Sud rețele Constanța**, conform avizului nr 316.426.418/07.06.2021:

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, motiv pentru care construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

În ceea ce privește asigurarea funcționării în normele normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun norme de protecție și interdicții prevăzute prin legislația în vigoare. Aceste zone de protecție și siguranță respectă Normele 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 ulterioare și Ordinul MEC nr. 47/2003.

Terenurile sunt incluse în limita PUZ sunt traversate de instalații de utilizare gaze naturale ce alimentează imobilele existente, în conformitate cu legislația specifică din domeniul gazelor naturale, porțiune de conductă ce pleacă de la limita de proprietate a unui imobil și alimentează individual construcțiile existente pe proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit normelor tehnice aprobate prin Ordinul nr. 89/2018 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei (A.N.R.E) proiectare, executare și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

Avizul este favorabil cu următoarele mențiuni:

- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.18.2021.
- Amplasare de obiective noi/construcții și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a instalațiilor, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PMSRS/PMSRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice aprobate prin ordinul 89/2018 (distanțe minime pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr.1 și nr.2), a prevederilor Legii energiei și gazelor naturale nr 123/2012 cu modificările ulterioare și Ordinul MEC nr.47/2003.
- Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.12/2012 Art. 190 în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care zonei de siguranță a obiectivelor de gaze naturale, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectate și executarea lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat.
- Se interzice efectuare săpăturilor sau lucrărilor de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem
- Se interzice să se intervină în orice fel asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.
- Se interzice depozitarea materialelor pe căile de acces în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale.
- Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.
- În zona de protecție de interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobare prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
- În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare, se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2.

- **Alimentare cu telefonie și internet: RCS-RDS Constanța**, conform avizului favorabil cu condiții nr. 9044/09.11.2020:

În zona studiată există rețea de telecomunicații aflată în proprietatea RCS&RDS S.A. Pe planul de amplasament anexat avizului au fost localizate aceste rețele.

Avizul prevede următoarele condiții ce se vor respecta:

- Se va respecta zona de protecție și de siguranță față de rețeaua RCS&RDS S.A. care ocupă în adâncime suprafața 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.
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri cu fibră optică se va face numai manual cu asistență tehnică din partea RCS&RDS S.A.
- În caz contrar, solicitatul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor existente. Pagubele provocate vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați.

- **Telekom România Communications SA.**, conform avizului condiționat nr 4213/4.11.202:

În zona de de interes PUZ, Telekom România are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații instalate. Având în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice în proprietate Telekom SA, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate se menționează următoarele condiționări:

- Execuția lucrărilor se vor efectua numai sub asistența tehnică a Telekom. Pentru aceasta cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarului/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic și prin fax.
- Predare amplasamentului privind rețeaua tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexă unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, la predarea amplasamentului.
- Toate lucrările proiectate în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Telekom.
- În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor, contravaloare lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Telekom datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel ce a produs avaria.

3.7. Protecția mediului

În zona de studiu nu se află zone naturale protejate. Prin realizarea infrastructurii de canalizare la nivelul imobilelor, se va evita deversarea apelor uzate direct în corpurile de apă, pe sol, sau în nivelurile freatice.

De asemenea, deșeurile menajere și cele rezultate în urma activității desfășurate pe parcelă, vor fi colectate selectiv și preluate de un operator autorizat.

Planul Urbanistic Zonal va include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, ținând cont 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 public urban.

3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

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

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

și va determina 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;

Terenurile aflate în zona de studiu se află în proprietatea privată a unor persoane fizice și/sau juridice. În zona de studiu a P.U.Z. nu există obiective de utilitate publică.

Se intenționează trecerea în domeniul public a imobilelor cu numerele cadastrale 210420, 229625, 234411, în suprafață de 500 mp, 328 mp, respectiv 296 mp, ce sunt libere de construcții, conform extraselor de carte funciară.

| Bilanț circulația terenurilor pentru realizare circulații publice | | | | |
|--|-------------------------------|--|---|---|
| Nr. cad./ adresă lot afectat | Suprafață parcelă (mp) | Suprafață trecută în domeniul public (mp) | % din suprafața inițială a lotului | Obiectiv |
| 210420 | 500 | 500 | 100,0% | Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică |
| 229625 | 328 | 327 | 99,7% | Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică |
| 234411 | 296 | 296 | 100,0% | Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică |
| Total necesar (în zona de studiu PUZ) | | 1123 | | |

3.9. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Scopul prezentului PUZ este de a dezvolta zona într-un mod unitar prin atribuirea unor reglementări corelate cu situația din teren, documentațiile aprobate în zonă, dar și viitoarea dezvoltare urbană.

Pe terenurile care au generat P.U.Z., ce cumulează o suprafață de 71 140 mp, se intenționează regenerarea urbană a zonei de locuințe colective și funcțiuni complementare zonelor de locuire.

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

Inițierea Planului Urbanistic Zonal delimitat de străzile străzile Suceava, Aleea Argeșului, Aleea Capidava din Municipiul Constanța, este oportună, întrucât:

- Amenajarea spațiului verde 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;
- reabilitarea spațiului public are un potențial semnificativ de creștere a interacțiunilor sociale în rândul locatarilor și încheierea unei comunități locale care să își gestioneze singură spațiul public din jurul blocurilor;
- 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 parcărilor supraetajate 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 parcajelor supraetajate are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiului Constanța (respectiv taxe locuri de parcare);

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

La nivelul zonei de studiu propusă, costurile de amenajare a spațiului verde revin administrației publice a orașului. Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.

În ceea ce privește posibilele intervenții de reorganizare a spațiului public, de amenajare și dotare a spațiilor verzi propuse și a locurilor de joacă pentru copii, costurile vor fi suportate de Administrația Publică Locală.

Șef proiect,

urb. Mihaela Pușnava



Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Anda Stăncescu

**PLAN URBANISTIC ZONAL
„AVANTECH CONT”**

**VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL „AVANTECH CONT”**

Amplasamentul: **PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA SUCEAVA, ALEILE ARGHEȘ,
CAPIDAVA**

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

Nr contract: **80802/22.05.2020**

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 | 6 |
| 2.1 Unități și subunități funcționale | 6 |
| III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE | 8 |
| ZRL4m1 - locuințe colective medii (P+4-5 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale | 8 |
| ZRL4R1 - subzona cu funcțiuni unitare, în clădiri de înălțime medie și mare, cu regim de construire discontinuu (conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008) | 24 |
| ZRL* - locuințe colective medii (P+4 niveluri) (conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009) | 29 |
| ZRL5 - subzona locuințelor colective înalte (P+8-10 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale (conform P.U.G. Constanța) | 34 |
| ZRE1m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente | 48 |
| ZRV1m - subzona predominant verde de interes comunitar destinată grădinilor publice de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice | 54 |
| ZRTp - subzona destinată amenajărilor aferente circulației rutiere | 59 |
| IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) | 66 |

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 Urbanistice Propuse.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul Urbanistic Zonal „Avantech Cont”, 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 „Avantech Cont”, 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 „Avantech Cont”, 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 „Avantech Cont”, 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 respectă 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 Avantech Cont, Municipiul Constanța, Județul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform **Certificatului de urbanism nr. 3195/12.10.2020**.

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:

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

ZRL5 - subzona locuințelor colective înalte (P+8-10 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

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 6 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

ZRL4m1 - locuințe colective medii (P+4-5 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT max = 40%

CUT max = 1,8 mp/mp teren;

RH max = D+P+5

H max = 21 m la cornișă

Nr. maxim niveluri supraterane = 7

ZRL4R1 - subzona cu funcțiuni unitare, în clădiri de înălțime medie și mare, cu regim de construire discontinuu (conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

POT max = 70%

CUT max = 5,2 mp/mp teren;

RH max = D+P+7E

H max = 35,5 m la cornișă

Nr. maxim niveluri supraterane = 9

ZRL* - locuințe colective medii (P+4 niveluri) (conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

POT max = 37,15%

CUT max = 2,53 mp/mp teren;

RH max = D+P+4

Nr. maxim niveluri supraterane = 6

ZRL5 - subzona locuințelor colective înalte (P+8-10 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale (conform P.U.G. Constanța)

POT max = 25%

CUT max = 2,5 mp adc/mp teren

RH max = P+10

H max = 33 m

Nr. maxim niveluri supraterane = 11

ZRE1m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial

existente

POT max = 10%

CUT max = 0,7 mc/mp teren

RH max = P

H max = 7 m

Nr. maxim niveluri supraterane = 1

ZRV1m - subzona predominant verde de interes comunitar destinată grădinilor publice de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp/mp teren;

RH max = P

H max = 5 m

Nr. maxim niveluri supraterane = 1

ZRTp - subzona destinată amenajărilor aferente circulației rutiere

POT max = 100%

CUT max = 5 mp ADC/mp teren;

RH max = P+4

H max = 15 m la cornișă

Nr. maxim niveluri supraterane = 5

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZRL4m1 - locuințe colective medii (P+4-5 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT max = 40%

CUT max = 1,8 mp/mp teren;

RH max = D+P+5

H max = 21 m la cornișă

Nr. maxim niveluri supraterane = 7

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: alei de acces pietonale, spații verzi plantate, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale, amenajări de sport pentru tineret etc.
- amenajări peisagistice exterioare cu rol ambiental, educativ și de relaxare;
- parcaje la sol;
- spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
 - 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;
- Se admit funcțiuni conexe sau complementare locuirii precum: parcare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, etc.), spații de joacă și spații pentru petrecerea timpului liber, relaxare și practicarea unor sporturi la interior, **unități de educație-învățământ preșcolar/ante-preșcolar** (grădinițe de mici dimensiuni, after-school-uri, creșe, etc.), exclusiv la parterul imobilelor;
- aparthotel, cazare în regim hotelier, închiriere în scop turistic și activități turistice care nu afectează funcțiunea principală de locuire;
- 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;
- Depozitari de materiale re folosibile 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 nemenționate 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;

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 ZRL4m1 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 păstrează alinierea existentă;
- 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.
- În cazul noilor inserții de parcaje supraetajate, se permite amplasarea pe 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 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.

- Se păstrează retragerile existente.
- Toate fațadele care nu sunt alipite se vor trata ca fațade principale.
- În cazul noilor inserții, este admisă amplasarea pe limitele laterale sau posterioare cu condiția ca pe terenurile învecinate să nu fie construcții cu funcțiunea de locuire sau care găzduiesc activități umane

la mai puțin de 3 metri de limita de proprietate, cu ferestre orientate către limita comună. În caz contrar, se va respecta o retragere minimă de 3 metri.

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.
- Pe o parcelă/Zonă funcțională se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite.
- 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, dar nu mai puțin de 4 metri și să se asigure condițiile prevăzute de OMS 119/2014.

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
- Leșirile din parcările supraetajate, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- 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 rotile 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 15%. 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

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare 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, nemarcate ca parcare; Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare;
- Sunt permise construcțiile supraetajate pentru parcare autovehiculelor, cu condiția ca acestea să respecte înălțimea construcțiilor din vecinătate și să fie tratate într-o manieră arhitecturală integratoare. Se recomandă realizarea de parcaje supraetajate automatizate pentru o utilizare optimă a resursei de teren.

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 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 a clădirilor va fi **D+P+5, echivalentul unui H maxim = 21 m la cornișă, respectiv maxim 7 niveluri supraterane**
- În cazul locuințelor existente, cu regimuri de înălțime P+3 și P+4, se permite suplimentarea cu un singur etaj întreg sau mansardat, cu condiția încadrării în limita de înălțime
- 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;

- 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

Se va avea în vedere respectarea **regulamentului de estetică urbană** pentru **reabilitarea** fondului construit.

Aspectul general al construcțiilor

- 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.

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 de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- 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;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- 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**
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Este interzisă termoizolarea parțială a fațadelor care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis termosisteme 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 deja termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.

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 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 deschis, conform următorului paletar*:

CULORI DE BAZĂ/FOND



*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.

- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate sau materiale (cărămidă aparentă, plăci aluminiu compozit, alucobond), însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru

elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori și materiale folosite pentru accente nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.* :

CULORI PENTRU ACCENTE



MATERIALE PENTRU ACCENTE



cărămidă aparentă,
culoare cărămizie



cărămidă aparentă,
culoare gri antracit



plăci aluminiu compozit
/plăci alucobond

*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.

- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- 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;
- 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.

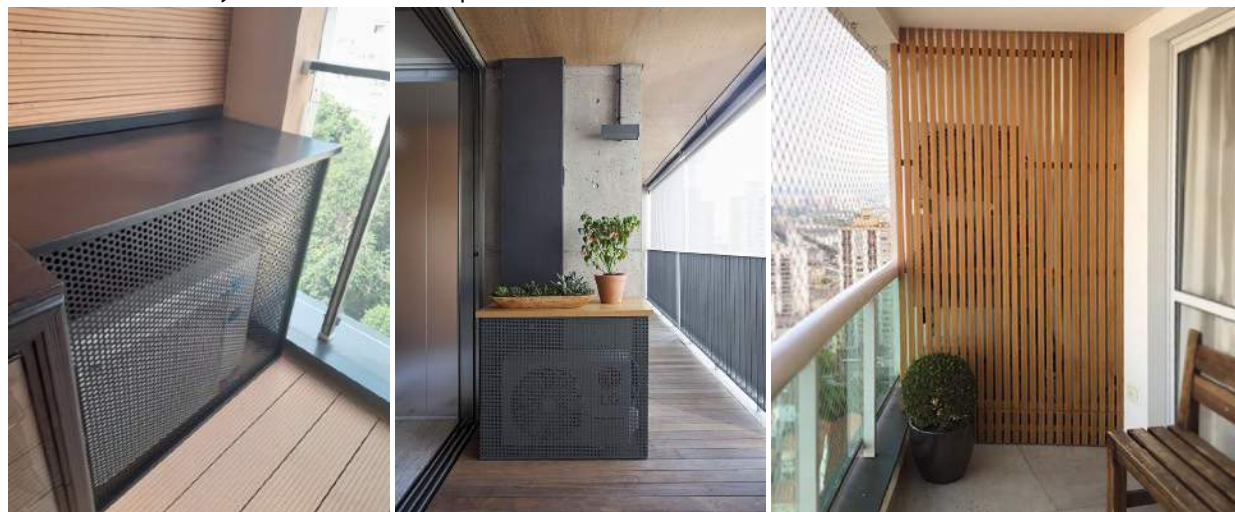
Tâmplărie

- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplăriilor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Tâmplăria exterioră se va executa din materiale de calitate superioară 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.
- 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.

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

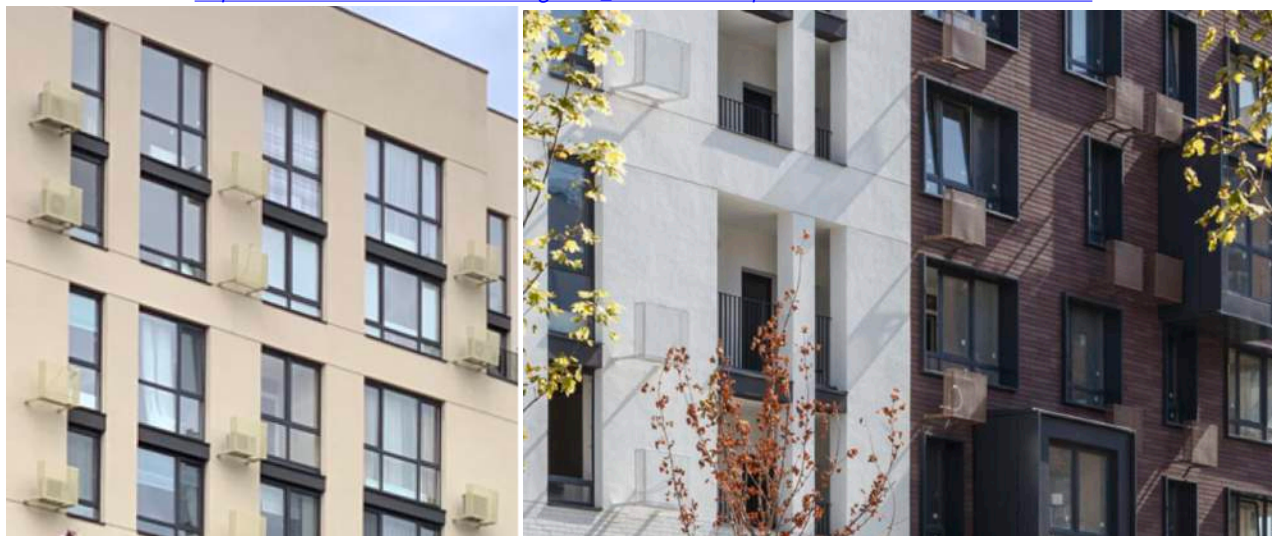
- În cazul locuințelor colective existente, se interzice schimbarea elementelor de tip: parapete, balustrade (în cazul în care acestea există la nivelul balcoanelor) în regie proprie;
- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;
- Este strict 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 sau tablă perforată;



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/5917fff0e58eceede1000283-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>

Împrejmuiri

- În cazul locuințelor colective, se recomandă lipsa împrejmuirilor inclusiv a celor realizate din gard viu;



Exemplu de lipsă împrejmuiri. sursă: <https://www.archilovers.com/projects/fayna-town.html>

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.



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/>



Așa nu - signalistică. sursă: <https://amandastudio.com.au/project/street-food-asia/>, <https://www.alamy.com/stock-photo/high-street-shop.html>

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 împrejurire.

- 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 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 branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.
- Toate noile branșamente 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 și cu o arhitectură care să le integreze în amenajările exterioare comune.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul 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.

- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție stabilită de HCJ nr 152/22.05.2013 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;
- Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi.
- Se propune realizarea a 4 tipuri de spații:
 - spații verzi amenajate ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
 - 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.
 - 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 (țarcuri închise prevăzute cu sisteme de apă potabilă și coșuri de gunoi);
- Se propune ca terasa punctului termic din zona blocului turn Aleea Argeșului nr 2 să fie amenajată ca terasă verde deschisă publicului pentru activități de relaxare și socializare.
- 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 circulații;
- se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, considerând suprafață mineralizată 50%.

- 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.
- Se vor respecta următoarele valori privind Gradul de ocupare a terenului definit conform prezentului R.L.U.:
 - **GOT max = 70**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor și nu se încurajează utilizarea acestora.
- Singurele împrejurări 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 continuate 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 = 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 = 1,8 mp ADC/mp teren**

ZRL4R1 - subzona cu funcțiuni unitare, în clădiri de înălțime medie și mare, cu regim de construire discontinuu (conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

POT max = 70%

CUT max = 5,2 mp/mp teren;

RH max = D+P+7E

H max = 35,5 m la cornișă

Nr. maxim niveluri supraterane = 9

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE (preluat conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

- locuințe cu standard mediu și ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI (preluat conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

- Servicii specializate: anticariat, galerii de artă, birouri pentru profesioni libere și consultanță
- Cafenele, ceainării;
- Cabinete medicale sau stomatologice cu următoarele condiții: 1. Funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile; 2. Funcțiunea să nu implice modificări ale arhitecturii exterioare sau a elementelor valoroase ale interiorului; 3. Să nu afecteze vegetația existentă; 4. Să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare pe domeniul public. Acestea se vor rezolva în interiorul parcelei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE (preluat conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

- activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare
- Depozitare en-gros
- Depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice
- Activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- Depozitări de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane

- Staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate
- 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

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) (preluat conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

- Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona rezidențială
- Parcelele se pot diviza în loturi alăturate de minimum 300 mp fiecare, cu asigurarea accesului carosabil la fiecare lot (servitute). Pentru lucrările noi, lotul se consideră construibil dacă are suprafața minimă de 150 mp, în acest scop fiind admise comasări de loturi între limitele de 150-600 mp ale lotului rezultat după comasare

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (preluat conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

- Așezarea clădirilor se va face în regim de front urban, la aliniamentul străzii; fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament
- Etajele superioare (5E, 6E etc) se vor retrage progresiv cu câte minim 1,5 m

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (preluat conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

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.

- în cazul în care pe una dintre limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15 m de la aliniament, iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ (preluat conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu minim 1/3 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Altfel, fațadele se vor construi în regim de front urban continuu, cu asigurarea iluminării și ventilării naturale a spațiilor de locuit prin curți de lumină de minim 10 mp

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE (preluat conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR (preluat conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR (preluat conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

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 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 a clădirilor va fi **D+P+7, echivalentul unui H maxim = 35,5 m la cornișă, respectiv maxim 9 niveluri supraterane**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR (preluat conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

- Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor
- Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Acoperișurile vor fi în terase, posibil a fi amenajate pentru folosirea temporară ca solarium

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ (preluat conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare
- Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE (preluat conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațade
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI (preluat conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

- Nu se admit împrejmuiuri altfel decât sub formă de gard viu

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (preluat conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

(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 = 70%**

**Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (preluat conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

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 calcul suprafețele 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 = 5,2 mp ADC/mp teren**

ZRL* - locuințe colective medii (P+4 niveluri) (conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

POT max = 37,15%

CUT max = 2,53 mp/mp teren;

RH max = D+P+4

Nr. maxim niveluri supraterane = 6

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE (preluat conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

- apartamente de locuit;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI (preluat conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

- Utilizarea terenului va fi pentru circulație pietonală și parcare auto;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE (preluat conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

- Activități productive poluante în orice fel, cu risc tehnologic;
- Stații de întreținere auto și comercializare carburanți;
- Curățătorii chimice;
- Depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe terenurile adiacente;

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) (preluat conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

- Terenul are o suprafață de 506,16 mp și un front la stradă de 20,75m;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (preluat conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

- Se păstrează alinierea existentă;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (preluat conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

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.

- Se păstrează retragerile existente.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ (preluat conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE (preluat conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

- 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR (preluat conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR (preluat conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

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.

- Se recomandă ca regim de înălțime între P+4E și P+10E;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR (preluat conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima funcțiunea, înscriindu-se în caracterul zonei mixte de locuințe și servicii;
- Acoperirea va fi realizată în sistem de terasă hidroizolată cu pante pentru scurgerea apelor pluviale spre guri de scurgere, colectarea și scurgerea apelor pluviale se va face printr-un sistem de conducte cu evacuarea acestora în sistemul de canalizare al străzii;
- Clădirea va fi prevăzută cu un sistem de rigole la nivelul teraselor și platformelor pentru îndepărtarea apelor pluviale la mai mult de 1m de construcție; evacuarea acestora se va realiza în spațiul verde adiacent trotuarelor de protecție;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ (preluat conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

- Clădirea propusă va fi racordată la rețelele tehnico edilitare publice;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare a străzii;

- Pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE (preluat conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare, platforme parcare auto vor fi tratate ca spații verzi

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI (preluat conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

- Gard viu

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (preluat conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

(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 = 37,15%**

**Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (preluat conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

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 = 2,53 mp ADC/mp teren**

ZRL5 - subzona locuințelor colective înalte (P+8-10 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale (conform P.U.G. Constanța)

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

POT max = 25%

CUT max = 2,5 mp adc/mp teren

RH max = P+10

H max = 33 m

Nr. maxim niveluri supraterane = 11

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective în proprietate privată de standard mediu și ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: alei de acces pietonale, spații verzi plantate, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale, spații pentru sport și loisir etc.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări peisagistice exterioare cu rol ambiental, educativ și de relaxare;
- parcaje la sol;
- spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite utilizarea spațiilor de la parterul clădirilor de locuit pentru funcțiuni comerciale, servicii și echipamente sociale, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 30 - 60 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;
- Se admit funcțiuni conexe sau complementare locuirii precum: parcare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, etc.), spații de joacă și spații pentru petrecerea timpului liber, relaxare și practicarea unor sporturi la interior, **unități de educație-învățământ preșcolar/ante-preșcolar** (grădinițe de mici dimensiuni, after-school-uri, creșe, etc.), exclusiv la parterul imobilelor;
- aparthotel, cazare în regim hotelier, închiriere în scop turistic și activități turistice care nu afectează funcțiunea principală de locuire;
- 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;
- Activități comerciale de mare amploare;
- 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 nemenționate 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;

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 ZRL5 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 păstrează alinierea existentă;
- 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.

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.

- Se păstrează retragerile existente.
- Toate fațadele care nu sunt alipite se vor trata ca fațade principale.

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

- În cazul construcțiilor colective existente, parcela se va considera unitatea teritorială de referință de la nivelul zonei de studiu.

- Pe o parcelă/Zonă funcțională se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite.
- 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, dar nu mai puțin de 4 metri și să se asigure condițiile prevăzute de OMS 119/2014.

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 15%. 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

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare 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, nemarcate ca parcare; 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.

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+10, echivalentul unui H maxim = 33 m la cornișă, respectiv maxim 11 niveluri supraterane;**
- 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.
- 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.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se va avea în vedere respectarea **regulamentului de estetică urbană** pentru **reabilitarea** fondului construit.

Aspectul general al construcțiilor

- 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.

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 de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- 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;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.

- 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**
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis termosisteme 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 deja termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.

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 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 deschis, conform următorului paletar*:

CULORI DE BAZĂ/FOND



***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.

- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate sau materiale (cărămidă aparentă, plăci aluminiu compozit, alucobond), însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori și materiale folosite pentru accente nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.* :

CULORI PENTRU ACCENTE



MATERIALE PENTRU ACCENTE



cărămidă aparentă,
culoare cărămizie



cărămidă aparentă,
culoare gri antracit



plăci aluminiu compozit
/plăci alucobond

***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.

- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.

- 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;
- 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

- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplăriilor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară 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.
- 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.

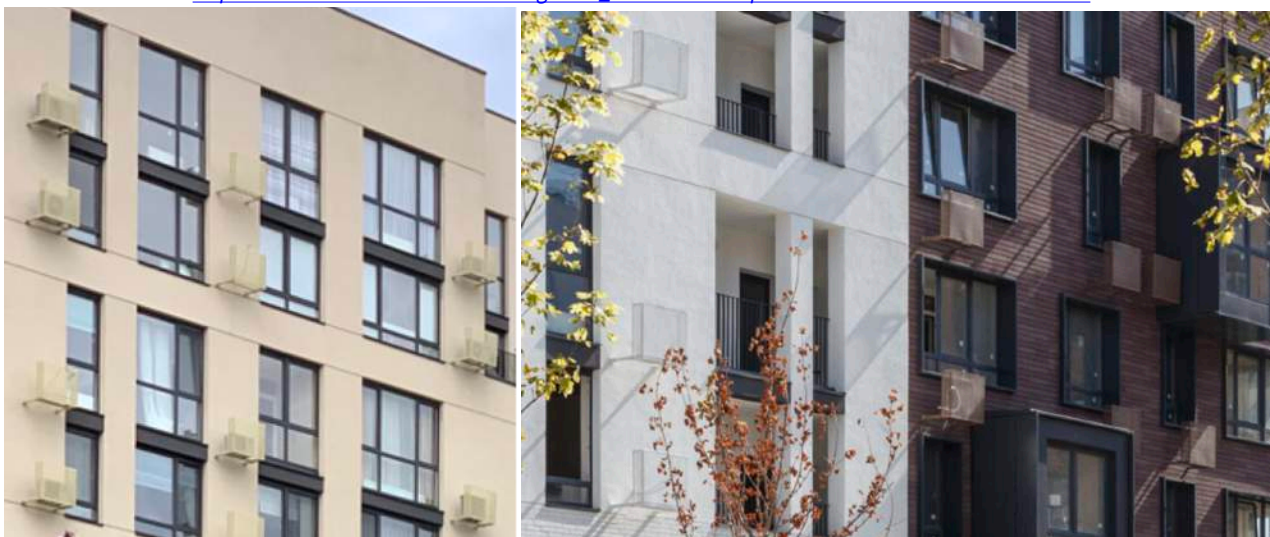
Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul locuințelor colective existente, 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;
- 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 sau tablă perforată;



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/5917fff0e58e58eade1000283-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>

Împrejmuiri

- În cazul locuințelor colective, se recomandă lipsa împrejmuirilor inclusiv a celor realizate din gard viu;



Exemplu de lipsă împrejuriri. sursă: <https://www.archilovers.com/projects/fayna-town.html>

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.



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/>



Așa nu - signalistică. sursă: <https://amandastudio.com.au/project/street-food-asia/>, <https://www.alamy.com/stock-photo/high-street-shop.html>

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 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 branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.
- Toate noile branșamente 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 și cu o arhitectură care să le integreze în amenajările exterioare comune.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție stabilită de HCJ nr 152/22.05.2013 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;
- Terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului;
- 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 circulații;
- se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, considerând suprafață mineralizată 50%.
- 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 = 25%**

**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 calcul suprafețele 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 = 2,5 mp ADC/mp teren**

ZRE1m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente

POT max = 10%

CUT max = 0,7 mp ADC/mp teren

RH max = P

H max = 7 m

Nr. maxim niveluri supraterane = 1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- activități sportive desfășurate la exterior sau în spații închise;
- locuri de joacă pentru copii;
- amenajări peisagistice exterioare cu rol ambiental, educativ și de relaxare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- comerț alimentar, alimentație publică, spații multifuncționale cu condiția să nu fie funcțiuni de sine stătătoare, ci să fie conexe funcțiunii principale de pe parcelă și să nu ocupe mai mult de 25% din suprafața construcției;
- Se admit amenajări temporare care să nu depășească POT = 40%;
- Vestiare cu condiția ca suprafața să nu depășească 90 mp;
- Parcări cu condiția ca acestea să deservească exclusiv activitatea principală de pe parcelă;
- orice alte funcțiuni care nu au fost menționate la capitolul admise și admise cu condiționări.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive;
- 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;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice 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)

- terenul cuprins între străzile 822 și 823, conform planșei de reglementări urbanistice propuse. În acest caz limita ZRE1m 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

- Terenul este înconjurat pe toate laturile de străzi cu sens unic și teren domeniu public. Astfel toate limitele se constituie ca aliniamente. Față de aliniamente se va respecta o retragere minimă de 3 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.

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.

- Având în vedere că toate limitele se constituie ca aliniamente, nu există limite laterale și posterioare.

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

- Se permite amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă. Se va respecta o distanță minimă de 3 metri între două construcții de pe aceeași parcelă.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se asigură în mod obligatoriu accesul auto cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică.
- 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 15%. 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

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare 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, nemarcate ca parcare; 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 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 a clădirilor va fi **P, echivalentul unui H maxim = 7 m la cornișă, respectiv maxim 1 nivel suprateran**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- 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.

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 de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- 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;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- 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**
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- 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.

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 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;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul 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.

- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție stabilită de HCJ nr 152/22.05.2013 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;
- 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 circulații;
- 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.

- Se vor respecta următoarele valori privind Gradul de ocupare a terenului definit conform prezentului R.L.U.:
 - **GOT max = 70**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor și nu se încurajează utilizarea acestora.
- Spațiul verde aferent terenurilor de tenis va fi împrejmuieat 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).
- Se permite împrejmuirea echipamentelor sportive cu gard de înălțimea de maxim 2,2 metri, din care un soclu opac de 0,5 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, 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, scăriilor 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 = 10%**

**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 planșelor) 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, scăriile exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

- **CUT maxim = 0,7 mp ADC/mp teren**

ZRV1m - subzona predominant verde de interes comunitar destinată grădinilor publice de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp ADC/mp teren;

RH max = P

H max = 5 m

Nr. maxim niveluri supraterane = 1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări temporare ale spațiului public;
- Amenajări și instalații de agrement și loisir, spații de joacă;
- Alei pietonale și velo, de alergare, mobilier urban;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise și admise cu condiționări.

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

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

- Nu este cazul;

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

- 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. Nu se impune respectarea unei retrageri minime 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 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 tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare.

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

- Nu este cazul;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Nu este cazul;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este cazul;

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.

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P, echivalentul unui H maxim = 5 m la cornișă, respectiv maxim 1 nivel supateran**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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 de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- 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;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- 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**
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis termosisteme 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 deja termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.

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;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul 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. Definierea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cadrul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

- Se admite realizarea următoarelor tipuri de spații verzi:
 - spații verzi amenajate ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
 - 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.
- Se vor respecta următoarele valori privind Gradul de ocupare a terenului definit conform prezentului R.L.U.:
 - **GOT max = 30**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor și nu se încurajează utilizarea acestora.
- Se acceptă doar împrejmuiți sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști, dispuși de-a lungul limitelor parcelei

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 = 10%**

**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 = 0,1 mp ADC /mp teren**

ZRTp - subzona destinată amenajărilor aferente circulației rutiere

POT max = 100%

CUT max = 5 mp ADC/mp teren

RH max = P+4

H max = 15 m la cornișă/atic

Nr. maxim niveluri supraterane = 5

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- instalații, construcții și amenajări aferente traficului rutier, respectiv construcții destinate parcajelor supraetajate;
- echipamente tehnico-edilitare;
- unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier;
- lucrări de terasamente necesare funcțional;
- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Parcajele publice supraetajate vor avea terase și pereți verzi, plantați cu plante agățătoare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Nu este permisă construcția de clădiri destinate serviciilor pentru transportatorii în tranzit: moteluri, restaurante;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;

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

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

- conform planșei de reglementări urbanistice propuse. În acest caz limita ZRTp 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

- Terenul este înconjurat pe toate laturile de limite ce se constituie ca aliniamente. Clădirile se pot construi pe aliniament atât timp cât respectă distanța de cel puțin 6 m față de fațadele clădirilor care nu au ferestre ale camerelor de locuit și cel puțin 15 m față de fațadele clădirilor care au ferestre ale camerelor de locuit, conform *Planșei O2 - Reglementări Urbanistice*.

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.

- Având în vedere că toate limitele se constituie ca aliniamente, nu există limite laterale și posterioare.

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/3 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se asigură în mod obligatoriu accesul auto cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație 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.).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent, nemarcate ca parcare; 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 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 a clădirilor va fi **P+4, echivalentul unui H maxim = 15 m la cornișă, respectiv maxim 5 niveluri supraterane**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- 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.

Finisaje

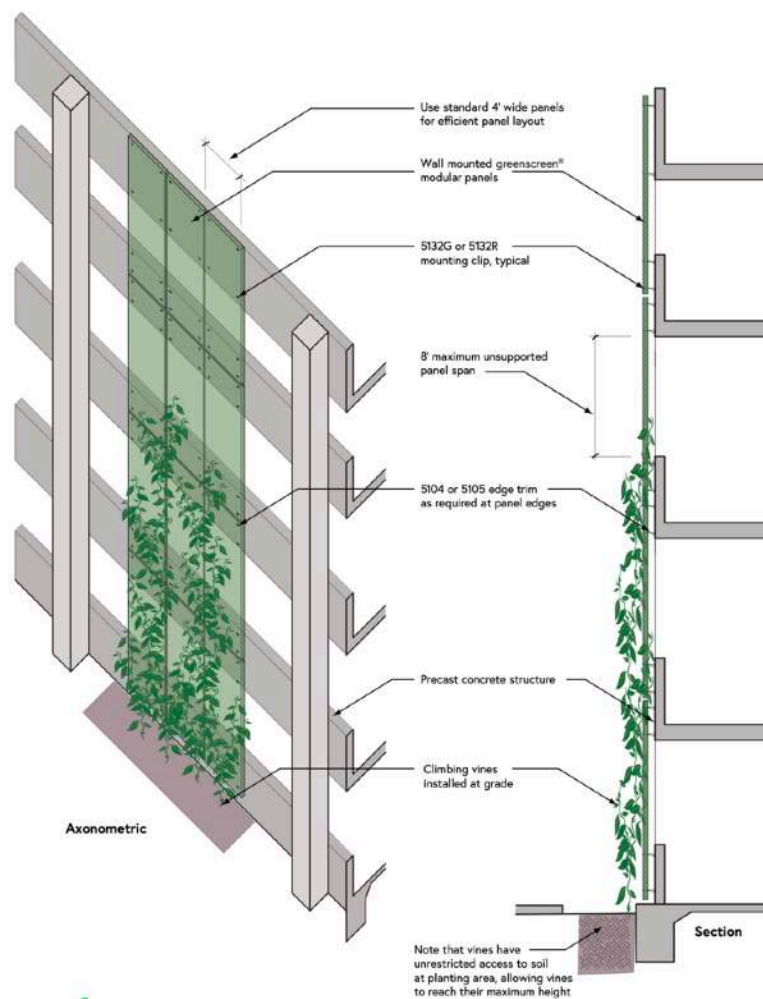
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pașișele arhitecturale;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- 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**
- Fațadele parcărilor supraetajate de tip multiparking vor fi tratate ca fațade verzi, fiind acoperite cu perdele de vegetație montate pe panouri de plasă.



Figura: Exemplu de tratare a fațadelor parcărilor supraetajate. Sursa: <https://www.landud.co.uk/living-walls-reviving-the-urban-jungle-one-car-park-at-a-time/>



Figura: Exemplu de tratare a fațadelor parcărilor supraetajate. Sursa: <https://www.rdcollab.com/>



Detalii pereți verzi amplasați pe parcările supraetajate. Sursa: *Design Guidelines for Green Facades on Parking Structures, Greenscreen Engineering Nature*

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 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 branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.
- **Suprafețele mineralizate aferente parcărilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi purificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.**

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 recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;
- se recomandă tratarea fațadelor ca fațade verzi, acoperite cu perdele de vegetație montate pe panouri de plasă;
- 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.

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 = 100%**

**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 planșelor) 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 = 5 mp ADC/mp teren**

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul P.U.Z., se regăsesc 7 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

ZRL4m1 - locuințe colective medii (P+4-5 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT max = 40%

CUT max = 1,8 mp/mp teren;

RH max = D+P+5

H max = 21 m la cornișă

Nr. maxim niveluri supraterane = 7

ZRL4R1 - subzona cu funcțiuni unitare, în clădiri de înălțime medie și mare, cu regim de construire discontinuu (conform P.U.Z. Construire bloc locuințe D+P+7E, aprobat cu HCLM 253/09.05.2008)

POT max = 70%

CUT max = 5,2 mp/mp teren;

RH max = D+P+7E

H max = 35,5 m la cornișă

Nr. maxim niveluri supraterane = 9

ZRL* - locuințe colective medii (P+4 niveluri) (conform P.U.Z. Supraetajare imobil de locuințe D+P+3E cu un etaj și amenajare loc de joacă pentru copii și spațiu plantat, aprobat cu HCLM 118/2009)

POT max = 37,15%

CUT max = 2,53 mp/mp teren;

RH max = D+P+4

Nr. maxim niveluri supraterane = 6

ZRL5 - subzona locuințelor colective înalte (P+8-10 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale (conform P.U.G. Constanța)

POT max = 25%

CUT max = 2,5 mp adc/mp teren

RH max = P+10

H max = 33 m

Nr. maxim niveluri supraterane = 11

ZRE1m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente

POT max = 10%

CUT max = 0,7 mp ADC/mp teren

RH max = P

H max = 7 m

Nr. maxim niveluri supraterane = 1

ZRV1m - subzona predominant verde de interes comunitar destinată grădinilor publice de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp ADC/mp teren;

RH max = P

H max = 5 m

Nr. maxim niveluri supraterane = 1

ZRTp - subzona destinată amenajărilor aferente circulației rutiere

POT max = 100%

CUT max = 5 mp ADC/mp teren;

RH max = P+4

H max = 15 m la cornișă

Nr. maxim niveluri supraterane = 5

Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Anda Stăncescu