

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
"Actualizare documentație de urbanism zona Compozitori",
municipiul Constanța,
inițator UAT municipiul Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 17.04 . 2023.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 77482/18.04.2023
- avizul Arhitectului șef nr. 72832/10.04.2023,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 77494/18.04.2023
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1), art. 27¹ lit. c) și art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- prevederile contractului de prestări servicii de proiectare nr. 80811/2020 privind elaborarea Planului urbanistic zonal "Actualizare documentație de urbanism zona Compozitori", municipiul Constanța, inițator UAT municipiul Constanța;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal "Actualizare documentație de urbanism zona Compozitori", municipiul Constanța, inițator UAT municipiul Constanța, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Zona studiată în suprafață de 56 ha este situată în cartierul Compozitori - Energia, fiind delimitată de stăzile Baba Novac, Bogdan Vasile, Clopoșeilor, prelungirea Eduard Caudella, Alexandru Gherghel (aleea), Eliberării, calea ferată și platforma „Energia”.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 10 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

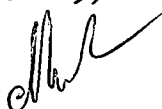
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, — împotriva, — abțineri.

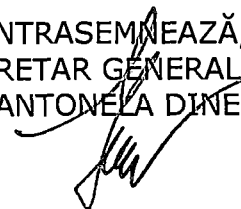
La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MIHAELA ANDREI



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU



CONSTANȚA

NR. 147 / 27.04. 2023

Destinație	Zona funcțională	EXISTENT					PROPUȘ					
		S Teren	POT max	SC Ter	CUT max	ADC	S Teren	POT max	SC Ter	CUT max	ADC	
Locuințe individuale și colective	ZL1 - subzona locuințelor individuale/ colective cu regim de înălțime maximă de 2-3 etaje	315409	50%	15705	2,0	636818	ZL2a - subzona locuințelor individuale/ colective mici cu maxim 4 apartamente	272737	30%	9532	1,3	123932
	ZL2 - subzona locuințelor individuale/ colective cu regim de înălțime maximă de 3-4 etaje	24000	30%	7200	2,75	66000	ZL2b - subzona locuințelor colective mici cu maxim 6 apartamente situate în afara ansamblurilor rezidențiale	21833	40%	10333	1,4	14460
	ZMA - subzona locuințe cuplate, cf. PUZ aprobat prin HCL 77/2010	3058	37%	1427	1,50	4244	ZL1b - subzona locuințelor colective mici de maxim D+P+4E, grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale	20000	30%	7000	2,75	66000
	ZM2a - subzona locuințe cuplate, cf. PUZ aprobat prin HCL 77/2010	2260	50%	1130	1,5	3390	ZL1a - subzona locuințelor colective înalte de maxim P+3E, grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale	14834	35%	5182	0,8	11862
	ZM2b - subzona locuințe cuplate, cf. PUZ aprobat prin HCL 77/2010	3074	30%	906	1,5	4531	ZL3 - subzona locuințelor individuale dezvoltate într-un parcelar de factură semi-rurală	2075	30%	623	1,5	31123
Zona mixtă	ZM - zonă mixtă - servicii, comerț, echipamente publice și locuințe	45276	50%	22638	2,5	113190	ZM1 - comp. - subzona mixtă: locuințe colective, comerț și servicii cu regim mic de înălțime	4076	40%	1660	1,75	8708
	ZM1 - subzonă mixtă - comerț, servicii și locuințe/ zonă mixtă cu D+P+4E, cf. PUZ aprobat prin HCL 40/2011	5196	80%	4157	4	20784	ZM2 - comp. - subzona mixtă: locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+4+SR	1068	45%	4081	2,25 / 2,5 / 2,75	20621
	ZM2 - subzonă servicii, comerț și echipamente publice, cf. PUZ aprobat prin HCL 77/2010	2091	1500%	428	0,35	943	ZM3 - comp. - subzona mixtă: locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+4+SR	1073	45%	4718	3	11719
	ZM3 - subzonă servicii, comerț și echipamente publice, cf. PUZ aprobat prin HCL 77/2010	1646	80%	1300	1,65	2716						
	ZM4 - subzonă servicii, comerț și echipamente publice, cf. PUZ aprobat prin HCL 77/2010	6660	35%	2331	0,7	4662						
	M1 - zonă mixtă, cf. PUZ aprobat prin HCL 238/2019	1535	50,0%	768	3,6	9536						
Cale	Z5 - zonă servicii și instituții, cf. PUZ aprobat prin HCL 40/2011	4485	20%	1218	0,4	1834	ZF - zonă spații verzi de cult					
	Z5 - zona instituții, servicii, comerț și echipamente publice	5240	80%	4182	4	20961						
Echipeament public și servicii	Z5 - zona instituții, servicii, comerț și echipamente publice	5240	80%	4182	4	20961	Z5-E - comp. - Zona instituțiilor și serviciilor publice	11819				
Spații verzi	ZV - zonă verde	581	-	-	-	-	Z5-comp. - zona serviciilor și dotărilor cu caracter public	460	45%	2093	1,75	11641
Depozitare	ZD63 - zonă unități de depozitare	9933	conform PUZ, dar nu peste 50%	4567	conform PUZ, dar nu peste 10 echipe termi		ZV - comp. - zona spațiilor verzi	16677	10%	1668	0,1	16637
Circulații		142669										
TOTAL		903343										

LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU PUZ
 - LIMITĂ CADASTRALĂ A MOBIELOR cf. Geoportul AN.C.P.1 (6Ter)
 - LIMITA ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
 - LIMITA ZONĂ MAXIMĂ CODIFICABILĂ
- *Conturul edificabil va respecta RLU aferent PUZ și poate fi diferit de varianta ilustrată în planșa de reglementări, în funcție de configurația parcelărilor, situația fondului construit existent la momentul solicitării Autorizației de Construire și de soluțiile de edificare propuse pe parcelă în caz.

- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI COLECTIVĂ MICĂ
 - LOCUIRE COLECTIVĂ
 - SUBZONĂ MIXTĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, COMERȚ
 - SUBZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII
 - ÎNVIĂTĂMÂNT
 - CULTE
 - SPAȚII VERZI DE LOISIR ȘI AGREMENT
 - CILIOAR NONAFIDANCI REZERVAȚI UNOR CIRCULAȚII CAROSABILE VITOARE PENTRU REVERȘII

- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ
 - CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
 - CALE FERATE
 - PIȘTĂ BICICLETE
 - ZONA DE SIGURANȚĂ AFERENTĂ CĂILOR FERATE - 20m
 - ZONA DE PROTECȚIE AFERENTĂ CĂILOR FERATE - 100m
 - GRĂDINE VITOARE PROPUȘI CONFORM PUZ APROBAT HCL 238/2019

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

ZL1-comp - zona locuințelor colective medii și înalte grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale
ZL1a-comp - subzona locuințelor colective înalte de maxim P+3E grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale deja edificate
POT max=30%
CUT max=2,75 mp ADC/mp teren
Hmax= P+3etaje

ZL1b-comp - subzona locuințelor colective medii de maxim D+P+4E, grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale
POT max=30%
CUT max=1,8 mp ADC/mp teren
Hmax=D+P+3etaje

ZL2-comp - zona locuințelor individuale și colective mici
ZL2a-comp - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 4 apartamente
POT max=35%
CUT max=1,3 mp ADC/mp teren
Hmax=D+P+3etaje / D+P+3etaje în cazul excepțiilor

ZL2b-comp - subzona locuințelor colective mici cu maxim 6 apartamente situate în afara ansamblurilor rezidențiale
POT max=40%
CUT max=1,4 mp ADC/mp teren
Hmax=D+P+3etaje

ZL3-comp - subzona locuințelor individuale dezvoltate într-un parcelar de factură semi-rurală
POT max=35%
CUT max=0,8 mp ADC/mp teren
Hmax=D+P+3etaje

ZL4 - subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale (cf. PUZ Municipiului Constanța)
Zonă construită, nu se aplică modificări față de reglementările P.U.G., cu excepția intervențiilor de tipul reafectării/ intervenții punctuale de regenerare și reabilitare a fondului construit.
POT max=30%
CUT max=1,5 mp ADC/mp teren
Hmax=P+4etaje

ZM-comp - zona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu
ZM1-comp - zona mixtă: locuințe colective, comerț și servicii cu regim mic de înălțime (D+P+3)
POT max=40%
CUT max=1,75 mp ADC/mp teren
Hmax=D+P+3etaje

ZM2-comp - zona mixtă: locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+4+SR
POT max=45%
CUT max=2,25 mp ADC/mp teren

ZM3-comp - zona mixtă: locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+6+7R
POT max=45%
CUT max=1,75 mp ADC/mp teren
Hmax=D+P+6+7R / D+P+Mz+6+7R

Z5-comp - zona serviciilor și dotărilor cu caracter public
POT max=55%
CUT max=1,75
H max=0+P+3etaje

Z5-E-comp - zona instituțiilor și serviciilor publice educaționale
POT max=cf. studiul de specialitate
CUT max=cf. studiul de specialitate
Hmax=0+P+3etaje

ZV-comp - zona spațiilor verzi
COT max=10%
CUT max=0,1 mp ADC/mp teren
Hmax=P

ZF-comp - zona clădirilor de cult
POT max=30%
CUT max=0,6 mp/mp teren
Hmax=P+1 / P înalt / 25 m

Coordonatele punctelor din zona studiată

Nr. P.U.	X [m]	Y [m]	Altitud. (D+1)
1	788551,685	788572,270	361,818
2	788551,685	788572,270	178,446
3	788551,685	788572,270	258,628
4	788551,685	788572,270	352,749
5	788551,685	788572,270	252,433
6	788551,685	788572,270	252,433
7	788551,685	788572,270	252,433
8	788551,685	788572,270	252,433
9	788551,685	788572,270	252,433
10	788551,685	788572,270	252,433
11	788551,685	788572,270	252,433
12	788551,685	788572,270	252,433
13	788551,685	788572,270	252,433
14	788551,685	788572,270	252,433
15	788551,685	788572,270	252,433
16	788551,685	788572,270	252,433
17	788551,685	788572,270	252,433
18	788551,685	788572,270	252,433
19	788551,685	788572,270	252,433
20	788551,685	788572,270	252,433
21	788551,685	788572,270	252,433
22	788551,685	788572,270	252,433
23	788551,685	788572,270	252,433
24	788551,685	788572,270	252,433
25	788551,685	788572,270	252,433



ANEXA LA HCLM NR. 114/2023

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA ANDREI

CONTRASENEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ÎN PREȘEDINȚIE
ANEXA LA PUZ NR. 1
72832/10.04.2023
ARHITECT ȘEF

ELABORATOR PUZ
AGORA POLIS

SUBCONTRACTANT
RAUMPLAN DESIGN SRL

ȘEF PROIECT
urb. Mihaela PUȘNARU

MANAGER PROIECT
urb. Mihaela PUȘNARU

ECNIPĂ PROIECTARE
urb. Mihaela PUȘNARU
dr. urb. Mădălina MOTCANU
DUMITRESCU
dr. urb. Mihai MOTCANU
DUMITRESCU
urb. Laura BALINT
urb. Bianca GHERGHIU
urb. Teodor MANEA

BENEFICIAR
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONĂ COMPOZITORI

AMPLASAMENT
ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE BABA NOVAC, BOGDAN VASILE, CLOPOTINTELOR, PRELUNGIREA EDUARDA CAUDELLA, ALEXANDRU GHERGHELI, IALEA ELI BĂRBĂLI, CALEA FERATĂ ȘI PLATFORMA "ENERGIA"

TITLU PLANȘĂ
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUȘI

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
AVIZAREA PROIECTULUI	2023	PL 02.1	1:2000

**PLAN URBANISTIC ZONAL
„ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORI”**

**VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM
ZONA COMPOZITORI**

Amplasamentul: **ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE BABA NOVAC, BOGDAN VASILE, CLOPOTNIȚELOR,
PRELUNGIREA EDUARD CAUDELLA, ALEXANDRU GHERGHEL (ALEEA), ELIBERĂRII, CALEA FERATĂ ȘI
PLATFORMA “ENERGIA”**

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

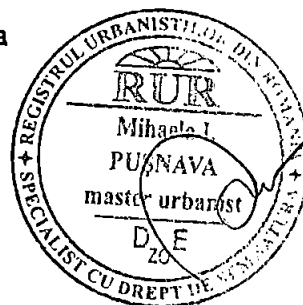
Nr contract: **80811/22.05.2020**

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

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

Management proiect: **RAUMPLAN DESIGN**

Doctor Urbanist MĂDĂLINA MOȚCANU DUMITRESCU



Această documentație, odată aprobată, se va citi în integralitate, incluzând Volumul I, Memoriul Justificativ.

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Bază legală a elaborării	3
1.3. Domeniul de aplicare	5
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	7
2.1 Unități și subunități funcționale	7
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	10
1. ZL1-comp - ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII ȘI ÎNALTE GRUPATE SUB FORMA ANSAMBLURILOR REZIDENȚIALE	10
2. ZL2-comp - ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI	36
3. ZL3-comp - ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE DEZVOLTATE ÎNTR-UN PARCELAR DE FACTURĂ SEMI-RURALĂ	73
4. ZRL4 - locuințe colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale - conform P.U.G. Municipiul Constanța	86
5. ZM-comp - ZONĂ MIXTĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU	102
6. ZIS- E-comp - ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE EDUCAȚIONALE	155
7. ZS-comp - zona serviciilor și dotărilor cu caracter public	165
8. ZV-comp - ZONA SPAȚIILOR VERZI DE LOISIR	179
9. ZF-comp - ZONA CLĂDIRILOR DE CULT	185
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	191
ANEXE	193
Anexa 1. Paletar culori propus pentru finisajele fațadei	193
Anexa 2. Paletar culori propus pentru împrejmuiri	194

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

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

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul Urbanistic Zonal „Actualizare documentație de urbanism zona Compozitori”, 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 „Actualizare documentație de urbanism zona Compozitori”, 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 „Actualizare documentație de urbanism zona Compozitori”, 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 „Actualizare documentație de urbanism zona Compozitori”, 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;

▪ HOTĂRÂRE nr. 750 din 11 octombrie 2017 pentru modificarea anexei nr. 5 - Regulamentul privind agrementul tehnic pentru produse, procedee și echipamente noi în construcții - la Hotărârea Guvernului nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

▪ 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;

▪ Ordin pentru aprobarea reglementării tehnice “Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 – revizuire NP 051/2000.

▪ Legea 114/1996 a locuinței.

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

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal „Actualizare documentație de urbanism zona Compozitori”, Municipiul Constanța, Județul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform Certificatului de urbanism nr 3198 /13.10.2020.

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.

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.

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.

Conform HCL 180/2022, obținerea Autorizației de Construire va fi condiționată de obținerea Autorizației de Construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Recepția lucrărilor de construire a clădirilor va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.

Conform HCL 439/2022, amplasarea echipamentelor tehnice care intră în componența sistemelor de transport și alimentare cu energie electrică (posturi de transformare, firide de distribuție și alte asemenea), aferente investițiilor publice și private pentru care se solicită emiterea autorizației de construire, se va realiza exclusiv pe terenul aferent investiției, ori pe un teren deținut în baza unui drept reali, în conformitate cu soluția tehnică de racordare impusă de furnizorul de energie.

II. ZONIFICARE-FUNCȚIONALĂ

2.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul P.U.Z., se regăsesc 9 unități funcționale, după cum urmează:

1. ZL1- comp - zona locuințelor colective medii și înalte grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale

ZL1a -comp - subzona locuințelor colective înalte de maxim P+9E grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale deja edificate

POT max=30%

CUT max=2,75 mp ADC/mp teren

Hmax = P+9etaje

Nr. niveluri supraterane: 10

ZL1b-comp - subzona locuințelor colective medii de maxim D+P+6E grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale

POT max=30%

CUT max=1,8 mp ADC/mp teren

Hmax=D+ P+6etaje

Nr. niveluri supraterane: 8

2. ZL2 - comp - zona locuințelor individuale și colective mici

ZL2a-comp - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 4 apartamente

POT max=35%

CUT max=1,3 mp ADC/mp teren

Hmax=D+P+2etaje / D+P+3etaje în cazul excepțiilor

Nr. niveluri supraterane: 4 / 5 în cazul excepțiilor

ZL2b-comp - subzona locuințelor colective mici cu maxim 6 apartamente situate în afara ansamblurilor rezidențiale

POT max=40%

CUT max=1,4 mp ADC/mp teren

Hmax=D+P+3etaje

Nr. Niveluri supraterane: 5

3. ZL3-comp - subzona locuințelor individuale dezvoltate într-un parcelar de factură semi-rurală

POT max=35%

CUT max=0,8 mp ADC/mp teren

Hmax=D+P+1etaje

Nr. Niveluri supraterane: 3

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

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

POT max = 30%

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

RH max = P+4

H max = 15 m la cornișă

Nr. max. niveluri supraterane: 5

5. ZM-comp - zona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu

ZM1-comp - subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim mic de înălțime (D+P+3)

POT max=40%

CUT max=1,75 mp ADC/mp teren

Hmax=D+P+3etaje

Nr. Niveluri supraterane: 5

ZM2-comp - subzonă mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+4+5R

POT max=45%

CUT max=2,25 mp ADC/mp teren

CUT maxim=2,75 mp ADC/ mp teren, în cazul edificării construcțiilor cu demisol, echivalentul unui regim maxim de înălțime D+P+4+5R

CUT maxim=2,50 mp ADC/mp teren, în cazul edificării construcțiilor cu subsol, echivalentul unui regim maxim de înălțime S+P+4+5R

Hmax=D+P+4+5R

Nr. Niveluri supraterane: 7

**ZM3-comp - subzonă mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim
D+P+6+7R**

POT max=45%

CUT max=3 mp ADC/mp teren

Hmax=D+P+6+7R / D+P+Mz+6+7R

Nr. Niveluri supraterane: 9 / 10

6. ZIS -E-comp - zona institutiilor și serviciilor publice

POT max=cf studii de specialitate

CUT max=cf studii de specialitate

Hmax=D+P+2etaje

Nr. Niveluri supraterane: 4

7. ZS-comp - zona serviciilor și dotărilor cu caracter public

POT max=45%

CUT max=1,75

H max=D+P+3etaje

Nr. Niveluri supraterane:5

8. ZV-comp - zona spațiilor verzi

POT max=10%

CUT max=0,1 mp ADC/mp teren

Hmax=P

Nr. Niveluri supraterane: 1

9. ZE-comp - zona clădirilor de cult

POT max=30%

CUT max=4 mc/mp teren

Hmax=P+1/P înalt / 25 m

Nr. Niveluri supraterane: 2

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. ZL1-comp - ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII ȘI ÎNALTE GRUPATE SUB FORMA ANSAMBLURILOR REZIDENȚIALE

Ce cuprinde următoarele subzone:

- **ZL1a-comp - subzona locuințelor colective înalte de maxim P+9E grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale deja edificate**
- **ZL1b-comp - subzona locuințelor colective medii de maxim D+P+6E grupa sub forma ansamblurilor rezidențiale**

ZL1a-comp - subzona locuințelor colective înalte de maxim P+9E grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale deja edificate

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, subterane sau supraterane;
- Spații verzi aferente locuințelor colective;
- Amenajări pentru joacă și odihnă, țarcuri pentru animale de companie;
- Căi de acces carosabile și pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni de comerț, servicii și servicii profesionale complementare locuirii (farmacii, laboratoare medicale, cabinete medicale, comerț en-detail, comerț specializat, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, birouri de proiectare reprezentanțe, agenții imobiliare etc.), cu următoarele condiționări:
 - (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.

- Accesul către orice funcțiune complementară locuirii se va face din spațiul public, fără a traversa spații destinate exclusiv locatarilor;
- 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;
- 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.
- Structuri de acoperire ale locurilor de parcare auto și pentru biciclete cu condiția ca acestea să nu depășească 4 metri înălțime și să nu dispună de închideri verticale perimetrice (copertine, nu garaje), pe care pot fi amplasate panouri fotovoltaice sau plante agățătoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Extinderile la parter ale blocurilor de locuințe;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

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

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

Clădirile de locuit au fost edificate pe suprafețe de teren din domeniul public din care au fost dezmembrate ulterior loturi cu suprafața similară amprentei construcțiilor. În cazul subzonei de locuințe colective ZL1a, "parcels" va fi asimilată subzonei funcționale delimitată în planul de reglementări urbanistice, iar calculul indicatorilor se va raporta la întreaga subzonă delimitată în plan.

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 care face obiectul reglementărilor este considerat cel cuprins în interiorul conturului care definește zona ZL1a-comp, iar amplasarea clădirilor în teren se va face prin raportarea la limita exterioară a zonei ZL1a-comp, indiferent de componența cadastrală (forma și numărul parcelelor) a acestuia.

Locuințele colective sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile. Se vor respecta retragerile existente determinate de blocurile de locuințe colective. Nu sunt admise extinderi ale blocurilor de locuințe existente. Construcțiile noi admise vor fi de tipul celor tehnico-edilitare și a altor construcții / amenajări de interes public (pergole, foisoare etc.), ce pot fi amplasate fără a ține cont de retragerile existente menționate mai sus, cu condiția ca acestea să nu obtureze circulațiile carosabile sau pietonale.

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

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

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

Nu este cazul. Zona nu dispune de limite laterale și posterioare. Terenul care face obiectul reglementărilor este considerat cel cuprins în interiorul conturului care definește zona ZL1a-comp, iar raportarea se va face la limita zonei ZL1a-comp, indiferent de componența cadastrală (forma și numărul parcelelor) a acestuia.

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

În interiorul zonei ZL1a sunt admise mai multe construcții. Terenul care face obiectul reglementărilor este considerat cel cuprins în interiorul conturului care definește zona ZL1a-comp, iar amplasarea clădirilor în teren se va face prin raportarea la limita exterioară a zonei ZL1a-comp, indiferent de componența cadastrală (forma și numărul parcelelor) a acestuia. În plus față de blocurile de locuințe colective existente sunt admise exclusiv construcții tehnice și edilitare și amenajări urbane (pergole, foisoare etc.). În vederea realizării acestora, distanțele minime dintre construcții vor respecta normele de

însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare și normele de protecție și siguranță ale infrastructurii edilitare și ale echipamentelor tehnice asociate acestora.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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.).

Circulațiile carosabile vor fi dublate de circulații pietonale cu lățimea minimă de 1,5 metri pe fiecare parte. Ieșirile din parcarile aferente locuințelor colective se vor amenaja/proiecta având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

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 de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 20 cm. În aceste condiții pantă rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare 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 necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

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

Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.

Se va asigura un spațiu, ce poate fi închis și/sau acoperit (prin pergole), destinat depozitării bicicletelor cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare 4 apartamente.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **29 metri**, echivalentul regimului maxim de înălțime al locuințelor colective existente P+9, dispuse ca 10 niveluri supraterane.

Nu sunt admise supraetajări sau mansardări ale construcțiilor de locuințe colective existente.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.

Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

Noile construcții admise în cadrul zonei, construcții tehnice și edilitare și amenajări urbane (pergole, foișoare etc.), se vor încadra într-o înălțime maximă de **4,5 metri**, măsurată de la nivelul de călcare al terenului amenajat adiacent și până la nivelul cornișei/streșinii.

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 construcțiile propuse propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Notă: intervențiile ce vizează de programe de reabilitare și creștere a eficienței energetice în parteneriat cu autoritățile publice sau în regim autonom (la nivel întregului imobil și nu individual în funcție de fiecare unitate locativă) vor fi notate cu culoarea albastru.

Aspectul general al construcțiilor

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;
- **Prin programele de reabilitare, se pot îndepărta adăugiri parazitare și soluții improvizate care afectează calitatea imaginii ansamblului;**
- Toate intervențiile se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul. Sunt interzise intervențiile ce vizează o singură unitate locativă (apartament):

anvelopare, schimbarea finisajelor sau a cromaticii fațadei numai la nivelul unității respective, acoperirea, micșorarea sau lărgirea golurilor etc.

- În cazul parterelor comerciale, suprafețele respective vor fi tratate într-o manieră asemănătoare întregului imobil.
- Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren.

Finisaje

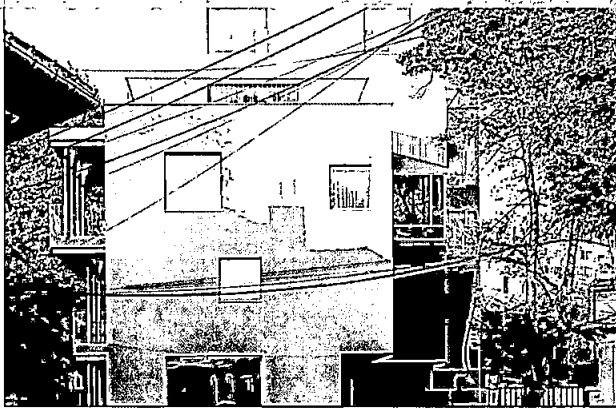
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea 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.

Cromatică

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

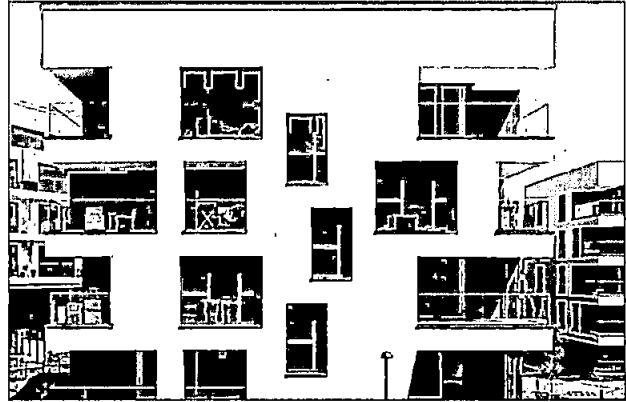
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;

locuință colectivă finisată într-o singură culoare deschisă, nesaturată - DA



sursa: Mureșanu 14, ADNBA

folosirea accentelor de culoare la nivelul balcoanelor (ce nu depășesc 15% din suprafața totală a fațadelor) - DA



sursa: PETITDIDIERPRIoux Architectes

Exemple de tratări ale fațadelor. Sursa: ADN BA, PETITDIDIERPRIoux Architects

- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului anexă. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice etc.
- **Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse. O excepție de la această regulă se aplică în cazul fronturilor foarte lungi (de regulă dispuse de-a lungul marilor bulevarde, ce printr-o tratare uniformă ar produce un efect de monotonie, anonimitate, scară excesivă a fronturilor în raport cu cea pietonală și ar cauza o lipsă de orientare pentru trecători. Astfel, se recomandă utilizarea accentelor cromatice, în urma unui ritm specific pentru fiecare clădire în parte, dat de elemente cum ar fi: balcoane, logii, accesuri, goluri specifice casei scării, etc;**
- **numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori**
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;



Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa:TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil

- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.
- **În cazul existenței calcanelor, acestea pot fi valorificate prin aplicarea unei cromatice distincte față de context, în scopul îmbunătățirii imaginii urbane și creșterea identității unui loc, clădire sau grup de clădiri. Acest tratament poate avea caracter decorativ, sau poate avea calitatea unei lucrări de artă în spațiul public, situație în care este necesară selectarea atentă a soluției. Din acest motiv, se recomandă ca, pentru acest tip de situații, să fie organizate concursuri de idei, iar pentru evaluarea propunerilor să fie cooptate jurii de specialitate.**

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzic elementele decorative neșpecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;
- **Se interzice realizarea de goluri ce depășesc dimensiunile celor inițiale, sau zidirea (totală sau parțială) a golurilor**

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

- În cazul locuințelor colective dezvoltate înainte de 1989, se interzice schimbarea elementelor de tip: parapete, balustrade (în cazul în care acestea există la nivelul balcoanelor) în regie proprie;
- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatică volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută;
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

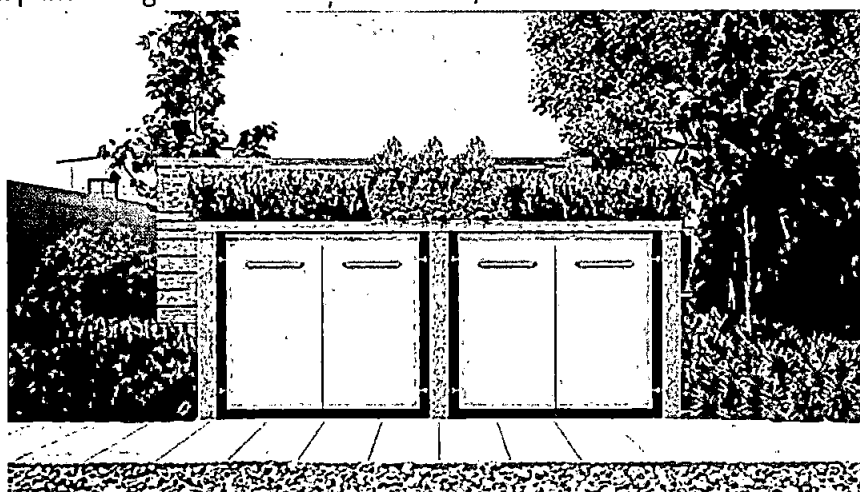
Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- 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



Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

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



Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

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

Signalistică și elemente publicitare

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

- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții.
- **Porțiunile fațadelor afectate cu ocazia transformării apartamentelor de la parter în spații comerciale vor fi reintegrate fațadelor cu ocazia reabilitării, prin aplicarea acelulași tip de finisaj și cromatică.**
- **Prin proiectele tehnice de reabilitare se vor prevedea măsuri de îndepărtare, respectiv reorganizare/redimensionare/ re poziționare a panourilor comerciale aplicate pe fațade. Se recomandă reglementarea și adoptarea unui sistem de signalistică comercială adaptat situațiilor în care la parterul blocurilor, apartamentele au fost transformate în spații comerciale sau pentru servicii**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

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. Se recomandă realizarea unor platforme mecanizate amplasate în subteran pentru a reduce riscul împrăștierei mirosurilor și al deșeurilor purtate de vânt.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim 30% din totalul zonei ZL1a, dispuse la nivelul solului. Acest procent poate fi completat de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc.. Toate spațiile verzi vor fi dotate cu sisteme de irigații și vor utiliza, pe cât

de mult posibil, apa colectată din ploaie sau alte ape reziduale tratate, pretabile pentru irigarea spațiilor verzi.

La intersecția străzii Mihail Jora cu strada Operei spațiul liber determinat între intersecție și blocurile de locuințe colective va fi amenajat ca spațiu verde cu rol ambiental cu spații de ședere umbrite.

Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale, carosabile și parcări vor fi amenajate ca spații verzi. Și 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.

Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile sau să fie dotate cu sisteme de producere a energiei electrice din surse regenerabile (solară, eoliană). Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se recomandă 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.

În vederea amenajării spațiilor verzi se vor respecta indicațiile prevăzute în Anexa 3 - "Ghid de amenajare a spațiilor verzi aferente zonelor rezidențiale - Municipiul Constanța", ca parte integrată a prezentului RLU.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se interzice realizarea împrejmuirilor de-a lungul laturilor zonei ZL1a-comp. Singurele delimitări admise vor fi sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști, dispuși de-a lungul limitelor zonei, dar care nu vor îngrădi zonele de acces (atât carosabile, cât și pietonale).

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc

planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită
- ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 30%

Calculul POT se va face prin raportarea la întreaga zonă ZL 1a-comp

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim=2,75 mp ADC/ mp teren

Calculul CUT se va face prin raportarea la întreaga zonă ZL 1a-comp

ZL1b-comp - subzona locuințelor colective medii de maxim D+P+6E grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, subterane sau supraterane;
- Spații verzi aferente locuințelor colective;
- Amenajări pentru joacă și odihnă, țarcuri pentru animale de companie;
- Căi de acces carosabile și pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni de comerț, servicii și servicii profesionale complementare locuirii (farmacii, laboratoare medicale, cabinete medicale, comerț en-detail, comerț specializat, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, birouri de proiectare proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.), cu următoarele condiționări:
 - (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.
- Accesul către orice funcțiune complementară locuirii se va face din spațiul public, fără a traversa spații destinate exclusiv locatarilor;
- 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;
- Construcții cu rol ambiental, decorativ sau de acoperire-protejare precum foișoare, pergole, acoperiri ale parcărilor auto (fără elemente de închidere verticală) ș.a. sau terase ale spațiilor de alimentație publică, cu condiția ca înălțime acestora să nu depășească 4 metri;
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurată de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public;
- 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 poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Extinderile la parter ale blocurilor de locuințe;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Suprafața parcelei destinată edificării unei noi construcții va fi de minimum 3000 mp. Modul de amplasare pe parcelă se va detalia printr-o documentație de tip PUD, cu respectarea condițiilor minime impuse prin prezentul Regulament în ceea ce privește retragerile minime față de limitele de proprietate, regimul de înălțime sau indicatorii urbanistici POT și CUT.

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

Subzona este delimitată de aliniamente pe toate laturile sale. **Față de aliniamentul de la strada Constantin Bobescu se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri.** În cazul construcțiilor situate către aliniamentul de la Strada Constantin Bobescu înălțimea fațadei dinspre stradă nu va depăși în niciun punct distanța dintre aliniamente. În cazul în care înălțimea construcției este mai mare decât distanța dintre aliniamente, construcția fie se va retrage dinspre aliniament cu diferența de înălțime, fie se va realiza în regim terasat (etaje retrase succesiv) astfel încât distanța măsurată pe orizontală între aliniamentul opus și fațada etajelor propuse să fie întotdeauna mai mare decât sau cel mult egală cu înălțimea măsurată de la nivelul de călcare și până la aticul etajului respectiv.

Față de limita de proprietate sudică spre ZV-comp, care se constituie ca aliniament, se va respecta o retragere de minimum 5 m.

Față de limita de proprietate nordică spre ZIS-E-comp, care se constituie ca aliniament, se va respecta o **retragere de minimum 5 m.**

Față de limita de proprietate vestică orientată către terenul identificat prin nr. Cadastral 243899, teren aflat în proprietatea Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A., care se constituie ca aliniament, se va respecta o **retragere de minimum 5 metri**, dar nu mai puțin decât limita zonei de siguranță CF de 20 metri.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/ instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare, cabinele pentru pază și securitate în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

În spațiul dintre retragerea minimă și limitele parcelei sunt permise amenajarea de parcări la sol, amenajarea de terase aferente spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă), amenajări peisagistice etc.

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.

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va respecta o retragere echivalentă cu cel puțin **1/2 din înălțimea la cornișă** a fațadei orientată către limita respectivă, **dar nu mai puțin de 5 metri**. În spațiul dintre retragerea minimă și limitele parcelei sunt permise amenajarea de parcări la sol, amenajarea de terase aferente spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă), amenajări peisagistice etc.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc. Este

permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre limita laterală sau posterioară și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare, cabinetele pentru pază și securitate în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

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

Distanțele minime care se impun între două construcții ce prezintă fațade înspre care sunt orientate camere de locuit vor fi egale cu cel puțin înălțimea la cornișă/atic a celei mai înalte dintre cele două, dar nu mai puțin de 6m. Distanța se poate reduce la jumătate (3 metri) în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării, sau ale altor spații decât cele pentru camere de locuit.

În cazul în care se intenționează amplasarea unor noi construcții la o distanță mai mică se va realiza un studiu de însorire care să demonstreze posibilitatea de asigurarea a condițiilor de însorire conform OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul auto cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Circulațiile carosabile vor fi dublate de circulații pietonale cu lățimea de minimum 1,5 metri pe cel puțin una dintre laturi. Leșirile din parcările subterane, 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 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 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 de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 20 cm. În aceste condiții pantă

rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare 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 necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

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

Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.

Se va asigura un spațiu, ce poate fi închis și/sau acoperit (prin pergole), destinat depozitării bicicletelor cu capacitate de minimum 1 bicicletă pentru fiecare 4 apartamente.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

Atic=Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

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

Demisol=un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel 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**. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **24 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime D+P+6**, dispuse sub formă a 8 niveluri supraterane. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime maxim și numărul maxim de niveluri supraterane. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă.

Sunt admise subsolurile și demisolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

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. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;
- Toate intervențiile se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul. Sunt interzise intervențiile ce vizează o singură unitate locativă (apartament): anvelopare, schimbarea finisajelor sau a cromaticii fațadei numai la nivelul unității respective, acoperirea, micșorarea sau lărgirea golurilor etc.
- În cazul parterelor comerciale, suprafețele respective vor fi tratate într-o manieră asemănătoare întregului imobil.
- Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren.

Finisaje

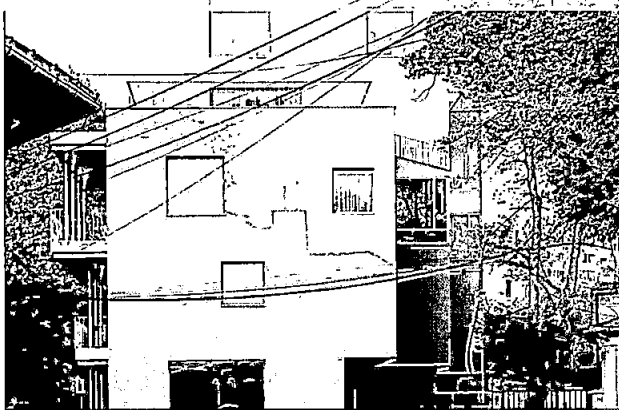
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;

- Se interzice folosirea 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.

Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate;
 - formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate 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 cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;

locuință colectivă finisată într-o singură culoare deschisă, nesaturată - DA



sursa: Mumuleanu 14, ADNBA

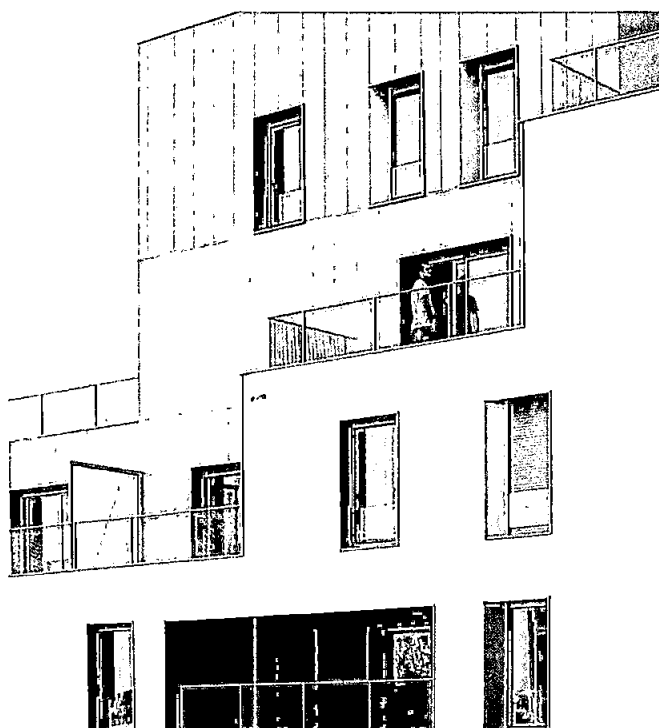
folosirea accentelor de culoare la nivelul balcoanelor (ce nu depășesc 15% din suprafața totală a fațadelor) - DA



sursa: PETITDIDIERPRIoux Architectes

Exemple de tratări ale fațadelor. Sursa: ADN BA, PETITDIDIERPRIoux Architectes

- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului anexă. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, încadrăminte, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.
- ***Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse. O excepție de la această regulă se aplică în cazul fronturilor foarte lungi (de regulă dispuse de-a lungul marilor bulevarde, ce printr-o tratare uniformă ar produce un efect de monotonie, anonimitate, scară excesivă a fronturilor în raport cu cea pietonală și ar cauza o lipsă de orientare pentru trecători. Astfel, se recomandă utilizarea accentelor cromatice, în urma unui ritm specific pentru fiecare clădire în parte, dat de elemente cum ar fi: balcoane, logii, accesuri, goluri specifice casei scării, etc;***
- ***numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori***
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;



Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa:TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil

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

- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.
- **În cazul existenței calcanelor, acestea pot fi valorificate prin aplicarea unei cromatice distincte față de context, în scopul îmbunătățirii imaginii urbane și creșterea identității unui loc, clădire sau grup de clădiri. Acest tratament poate avea caracter decorativ, sau poate avea calitatea unei lucrări de artă în spațiul public, situație în care este necesară selectarea atentă a soluției. Din acest motiv, se recomandă ca, pentru acest tip de situații, să fie organizate concursuri de idei, iar pentru evaluarea propunerilor să fie cooptate jurii de specialitate.**

Tâmplărie

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

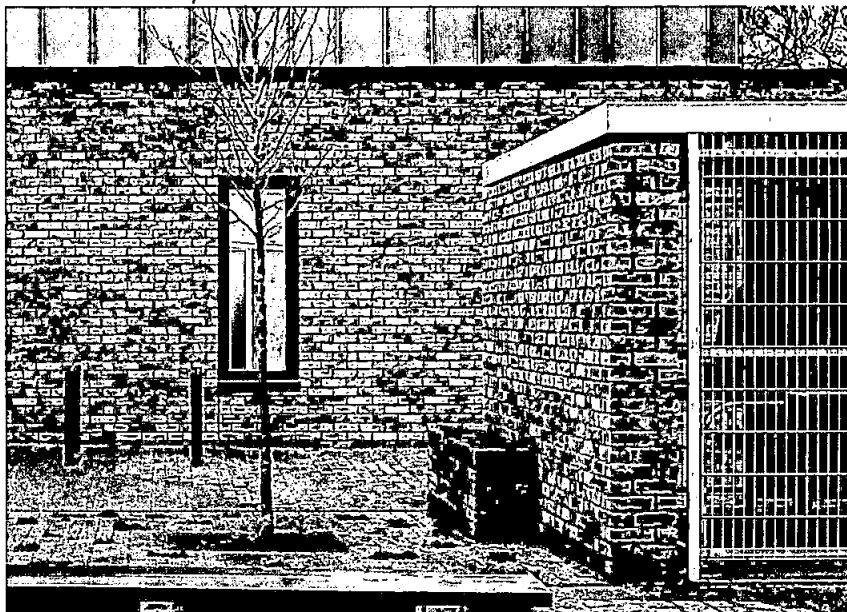
Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul locuințelor colective dezvoltate înainte de 1989, se interzice schimbarea elementelor de tip: parapete, balustrade (în cazul în care acestea există la nivelul balcoanelor) în regie proprie;
- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatică volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdes sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcașilor la nivel de imagine percepută;
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la

emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

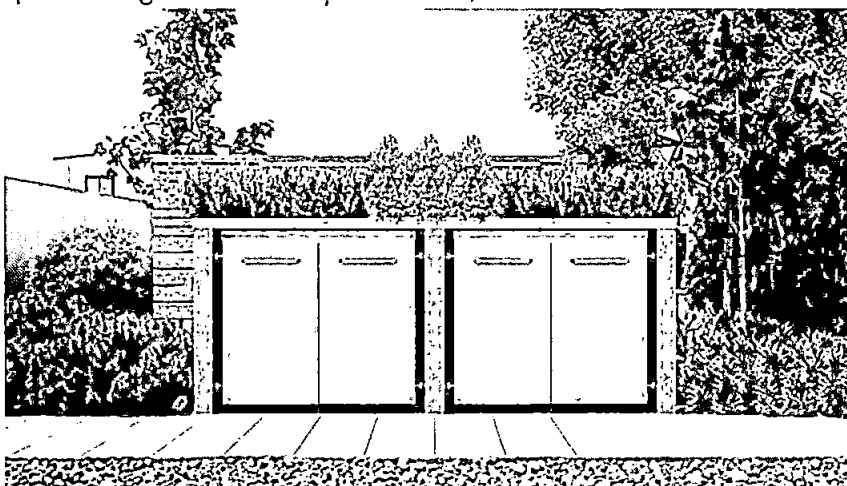
Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- 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



Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

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



Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

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

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

Signalistică și elemente publicitare

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

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 domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

La nivelul spațiului comunitar al ansamblului 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

Se impune respectarea unor suprafețe de spațiu verde echivalente cu **minimum 30% din suprafața fiecărei parcele**, amenajată la nivelul solului. Acest procent poate fi completat de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc. Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale, carosabile și parcări vor fi amenajate ca spații verzi și 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.

Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. se recomandă amenajarea de spații verzi ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă.

De-a lungul circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către calea ferată de la vest din motive de siguranță, iar acestea vor avea înălțimi cuprinse între minim 1,5 metri și maxim 2,5 metri. Către interiorul lotului împrejmuirile vor fi dublate de un aliniament verde din arbuști sau plante cățărătoare, pentru sporirea imaginii și calității spațiului interior parcelei. De asemenea, este obligatorie realizarea unei împrejmuiri comune cu terenul încadrat în UTR ZIS-E-comp la nord, iar acestea vor avea înălțimi cuprinse între minim 1,5 metri și maxim 2,5 metri. Împrejmuirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat, poliplan etc.).

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

Către celelalte limite de proprietate împrejuririle se vor realiza 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).

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 = 30%

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

2. ZL2-comp - ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

Ce cuprinde următoarele subzone:

- **ZL2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 4 apartamente**
- **ZL2b - subzona locuințelor colective mici cu maxim 6 apartamente situate în afara ansamblurilor rezidențiale**

ZL2a-comp - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 4 apartamente**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuire individuală;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, subterane sau supraterane;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuire colectivă cu condiția realizării a maximum 4 apartamente;
- Anexe gospodărești, garaje și extinderi pentru dotări ale locuințelor cu regim de înălțime maxim parter, exclusiv în cazul loturilor de locuințe individuale.
- Spații comerciale mici (comerț en-detail) cu suprafața de vânzare de maximum 100 mp, spații pentru profesii libere (de exemplu: avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:
 - (a) Să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului;
 - (b) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Constanța;
 - (c) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.

- Funcțiuni medicale (cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc.), cu următoarele condiții:
 - (c) Să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului;
 - (d) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Constanța;
 - (c) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului imobilelor și să beneficieze de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității.
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public

Parcelele neconstruibile (definite în articolul 4) pot căpăta următoarele funcțiuni:

- Parcare rezidențială;
- Zonă verde de tip pocket park;
- Locuri pentru joacă și odihnă, țarcuri pentru animale de companie etc.
- Spații servicii/comerț dezvoltate pe un singur nivel suprateran, echivalentul unui regim de înălțime parter, cu o înălțime maximă de 5m.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă cu mai mult de 4 apartamente;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refofosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică cu suprafață de vânzare mai mare de 100 mp: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, și agenții de turism etc.;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- 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;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;

- Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

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

Front minim la stradă	Suprafața Minimă	Regim maxim de înălțime	H max	Nr. Niveluri supraterane
8m	200mp	D+P+1/D+P+2	9m/12m	3/4
12m	250mp	D+P+1	9m	3
15m	300mp	D+P+2	12m	4
18m	375mp	D+P+2	12m	4

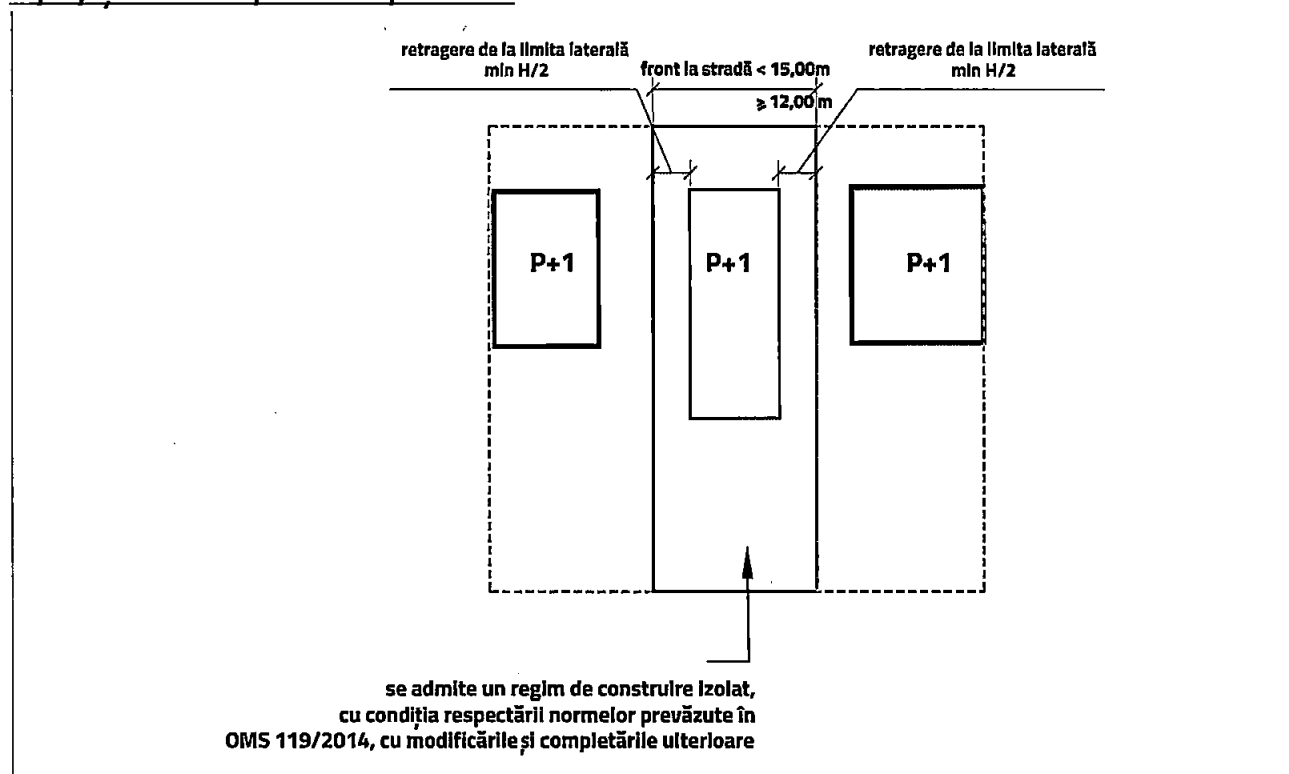
În cazul parcelor de colț:

Front minim la stradă	Suprafața Minimă	Regim maxim de înălțime	H max*	Nr. Niveluri supraterane
12m	250mp	D+P+1	9m	3
15m	325mp	D+P+2	12m	4
18m	400mp	D+P+2	12m	4

Notă 1 : În cazul parcelor cu adâncimea mai mică decât deschiderea la stradă, acestea sunt construibile cu condiția ca frontul la stradă să fie de minimum 15m și suprafața de minimum 250 mp, pentru un regim de construire înșiruit/cuplat.

Notă 2: În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică decât deschiderea la stradă, acestea sunt construibile cu condiția ca frontul la stradă să fie de minimum 18m și suprafața de minimum 300 mp, pentru un regim de construire izolat.

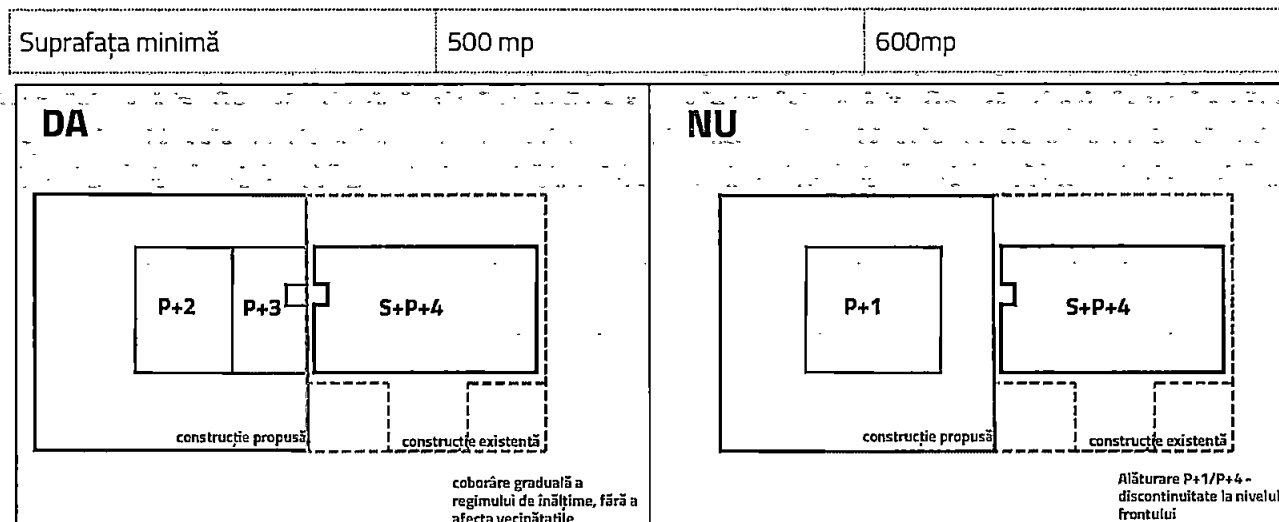
Notă 3: În cazul în care ambele terenuri din vecinătatea imobilului (vecinii direcți) sunt edificate având un regim de construire izolat, se admite construirea în regim izolat în cazul în care frontul la stradă este mai mic de 15m, dar mai mare sau egală cu 12m. Reglementările cu privire la adâncimea parcelei și la suprafața minimă a parcelei se păstrează.



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

Notă 4: Se admite un regim de construire maxim D+P+3, atunci când vecinii direcți au un regim de înălțime mai mare de P+4 etaje, cu condiția ca diferența de înălțime între clădirea nou propusă și vecinii săi direcți să nu fie mai mică de două niveluri (P+6 față de P+4/P+5 față de P+3 etc). Astfel, parcelele pe care sunt propuse spre edificare construcții cu un regim de înălțime D+P+3 sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții cumulativ:

	D+P+3	
	Regim de construire cuplat	Regim de construire izolat
Front la stradă minim	25 m	30 m



Parcelele sunt neconstruibile atunci când se întâlnește cel puțin una dintre situațiile de mai jos:

- nu sunt respectate condițiile de suprafață sau deschidere la stradă;
- pe lot nu poate fi realizat un front construit cu lățimea de cel puțin 7 metri pe un regim de înălțime cel puțin D+P prin aplicarea condițiilor referitoare la retragerile față de limitele de proprietate
- s-ar împiedica asigurarea însoirii viitoarei construcții sau a celor din vecinătate, conform normelor prezentate în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

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

În toate cazurile menționate mai sus nu se admit operațiuni de alipire a parcelelor în scopul de a mări regimul de înălțime peste D+P+3.

Nu se admit operațiuni de dezmembrare a parcelelor dacă în urma procesului rezultă parcele neconstruibile conform prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Față de aliniamentul de la o circulație publică se va respecta o retragere de minimum 5 metri, cu excepția cazurilor descrise mai jos. În situația în care se intenționează alipirea la calcanul unei construcții existente, retrasă la mai puțin de 5 metri față de aliniament, inclusiv amplasată pe aliniament, fațada construcției propuse se va alinia parțial la fațada construcției existente și parțial va respecta o retragere de cel puțin 5 metri. Lungimea fațadei propuse care va respecta retragerea construcției existente la care se face alipirea se va determina astfel încât porțiunea de fațadă retrasă cu minimum 5 metri să fie de cel puțin 3 metri lungime (pentru a permite amplasarea unui loc de parcare).

Pentru terenurile cu deschidere la străzile Constantin Bobescu, Paul Constantinescu, Dumitrie Cuclin, Aleea Cella Delavrancea, Sergiu Celibidache, se admite o retragere de 3m față de aliniament dacă parcelele au o deschidere la stradă mai mare decât adâncimea. În situația în care se intenționează alipirea la calcanul unei construcții existente, retrasă la mai puțin de 3 metri față de aliniament, inclusiv amplasată pe aliniament, fațada construcției propuse se va alinia parțial la fațada construcției existente și parțial va respecta o retragere de cel puțin 3 metri. În toate situațiile în care construcția este la mai puțin de 5 metri față de aliniament se va asigura un loc de parcare fie pe lateralul construcției, fie în nivelul parter sau demisol.

În cazul parcelelor de colț, cu deschidere la două artere de circulație și o latură mai mică de 14m, se admit următoarele retrageri:

- 5m față de aliniamentul aferent laturii scurte a parcelei
- 3m față de aliniamentul aferent laturii lungi ale parcelei.

În cazul retragerii față de limita către terenul CFR, care se constituie ca aliniament, se va respecta o retragere de minimum 5 metri, dar nu mai puțin decât distanța impusă de limita de siguranță a zonei feroviare, conform planșei de reglementări urbanistice.

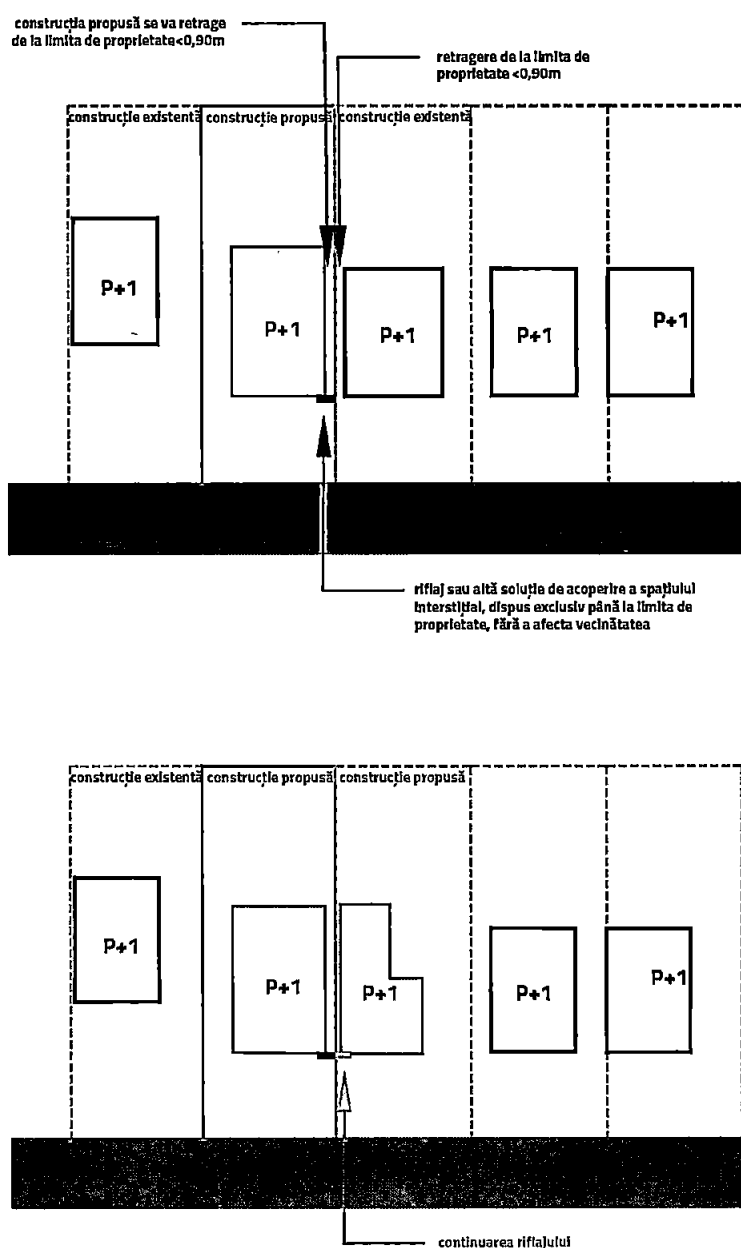
Se admite amplasarea pe aliniament doar pentru anexele gospodărești, garaje și extinderi pentru dotări ale locuințelor, exclusiv în cazul loturilor de locuințe individuale, cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura locuinței și a împrejurimii și să fie dispuse pe un singur nivel (parter).

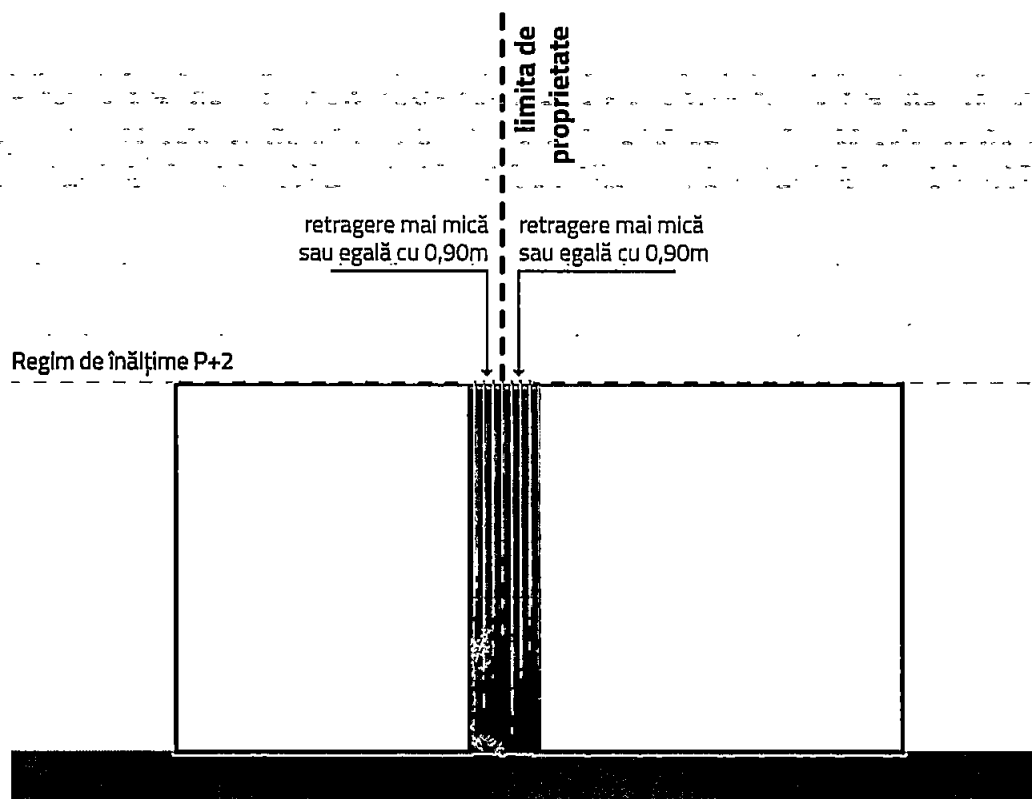
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea față de limita laterală de proprietate se va realiza astfel:

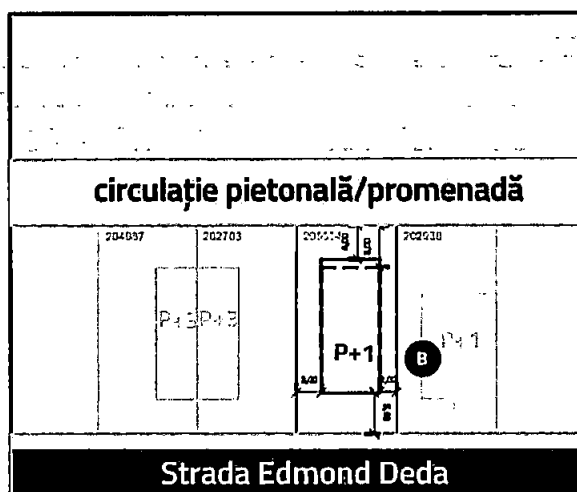
- **În cazul existenței unui calcan vecin** (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta. Lungimea calcanului nu va depăși 20 metri, cu excepția nivelului parter care poate avea o lungime mai mare. Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată decât la nivelul parterului. Dacă lungimea calcanului existent este mai mică de 5 metri, calcanul propus va putea fi realizat pe o adâncime de maximum 5 metri deasupra nivelului parter. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3 metri. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar dacă acesta are un regim de înălțime mai mare de parter este obligatorie acoperirea sa către aliniament.
- **În cazul în care unul din vecinii direcți este retras de la limita de proprietate cu o lungime mai mică sau egală cu 0,90 cm și nu dispune de ferestre de lumină sau ferestre de vedere către respectiva limită de proprietate**, clădirile nou propuse (inclusiv anexe sau garaje dispuse pe nivelul parter) sau extinderile pentru dotările ale locuințelor realizate exclusiv la nivelul parter se pot (fără a se impune)

amplasa pe limita de proprietate comună sau se pot retrage față de limita de proprietate cu o distanță de maximum 0,90 m fără a necesita acordul proprietarilor loturilor vecine. Spațiul interstițial format în urma retragerii construcției propuse față de limita de proprietate va fi tratat într-o manieră arhitecturală, respectiv acoperire cu riflaj, acoperire cu vegetație. Această acoperire se va face exclusiv la nivelul parcelei ce urmează a fi edificată, fără a afecta vecinătatea (lotul vecin), cu respectarea condițiilor de construibilitate conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Demararea altor lucrări pe parcela vecină (construire, extindere etc.) vor fi condiționate de continuarea riflajului pe suprafața lotului respectiv, în așa fel încât spațiul interstițial dintre cele două construcții aflate pe parcelele învecinate să nu fie vizibil din spațiul public.



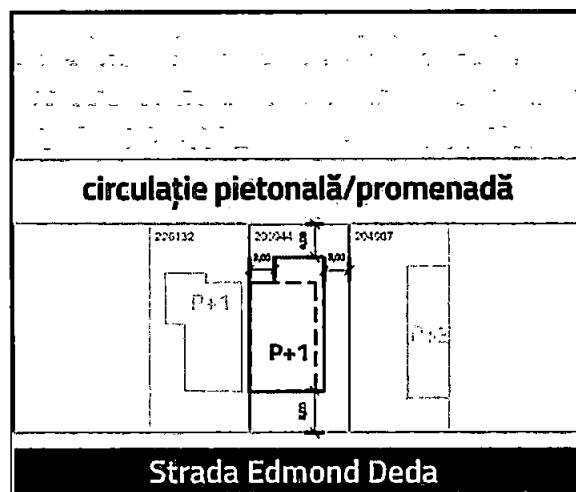


- În cazul în care unul din vecinii direcți este amplasat pe limita de proprietate sau la mai puțin de 90 cm față de aceasta, dar prezintă ferestre de lumină sau ferestre de vedere pe fațadă, construcțiile propuse se vor retrage de la limita de proprietate cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 3 metri. Retragerea poate fi redusă la 2m, atunci când, în urma aplicării condițiilor pentru retragere față de latura laterală opusă nu se poate asigura un front construit de minimum 7m lățime pe un regim de înălțime cel puțin D+P.
- Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase cu mai mult de 2 metri, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai mică de 3 metri. Retragerea poate fi redusă la 2m, atunci când, în urma aplicării condițiilor pentru retragere față de latura laterală opusă nu se poate asigura un front construit de minimum 7m lățime pe un regim de înălțime cel puțin D+P.



context: parcelă cu:
suprafața: cca. 300 mp
deschidere la stradă cca. 12m
raport laturi: $1/4 \leq l/L \leq 1/2$
vecinătăți: locuință individuală P+1, respectiv locuință colectivă P+3

funcțiune admisă: locuire individuală
retragere față de aliniamente: 5m
(2) retragere față de limita laterală: 2m (cu condiția să nu existe o fereastră de vedere, fereastră de lumină, balcon etc)
obs. se admite această retragere pentru a asigura un front minim la stradă de peste 7m
(3) retragere față de limita laterală: 3m
(4) retragere față de limita posterioară: 4m
regim maxim de înălțime: P+1



context: parcelă cu:
suprafața: cca. 300 mp
deschidere la stradă cca. 12m
raport laturi: $1/4 \leq l/L \leq 1/2$
vecinătăți: locuință individuală P+1 retrasă cu mai puțin de 0,9m față de limita de proprietate, fără ferestre de lumină sau de vedere, balcoane etc., respectiv locuință colectivă P+3

funcțiune admisă: locuire individuală
retragere față de aliniamente: 5m
(2) lipire la calcan pe o lungime egală cu adâncimea construcției vecine și retragere cu 3m față de limita de proprietate pe lungimea rămasă.
(3) retragere față de limita laterală: 3m
(4) retragere față de limita posterioară: 4m
regim maxim de înălțime: P+1

Exemplu de retrageri față de limitele laterale

- Sunt permise depășiri ale acestor retrageri cu streășina construcției, cu condiția respectării Articolului 611 al Codului Civil, respectiv, streășina va fi amplasată în așa fel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcane la limita de proprietate, cu excepția cazului în care parcela învecinată calcanului propuse este needificată și poate fi construită ulterior în regim alipit la calcanul respectiv.

În cazul în care parcela care urmează să fie edificată se învecinează pe cel puțin una dintre laturi cu o parcelă liberă de construcții și edificabilă (conform regulilor prezentului Regulament), amplasarea noii construcții se va putea face retras sau alipit la aceea limită de proprietate, dar modul de construire ales va asigura condițiile ca pe parcela învecinată să poată fi amplasată o construcție alipită la limita de proprietate comună sau retras, respectând condițiile prevăzute de prezentul Regulament.

Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 3 metri.

În cazul în care nu se pot respecta condițiile de retragere față de limitele de proprietate laterale și posterioare descrise mai sus, parcela nu poate fi edificată. În această situație, pe terenul în cauză pot fi realizate amenajări conform Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări - cazul parcelor neconstruibile.

În cazul în care distanța dintre construcția propusă și clădirile edificate pe loturile învecinate (vecinii direcți) este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, pentru a valida respectarea condițiilor prezente în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Este admisă realizare etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării distanței egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Lungimea retragerii va fi determinată astfel încât, distanța de la fațada retrasă și până la limita laterală a parcelei să fi, în cel mai apropiat punct de limita de proprietate, cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei respectivă.

În cazul loturilor de locuințe individuale, în spațiul dintre retragerea laterală sau posterioară minimă și limita de proprietate sunt admise anexele gospodărești și garajele auto. Este admisă amplasarea anexelor gospodărești, a garajelor și a extinderilor pentru dotări ale locuințelor pe limita de proprietate cu un alt vecin, doar cu condiția acordului acelu vecin sau la cel puțin 0,6 m conform Codului Civil, fără acordul vecinului și cu condiția ca regimul de înălțime al anexei gospodărești, al garajului sau al extinderilor de la nivelul parterului să nu fie mai mare de parter.

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

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la atic construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul în care distanța dintre construcția propusă și construcțiile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, pentru a valida respectarea condițiilor prezente în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.

Ieșirile din parcările subterane/din demisol, 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

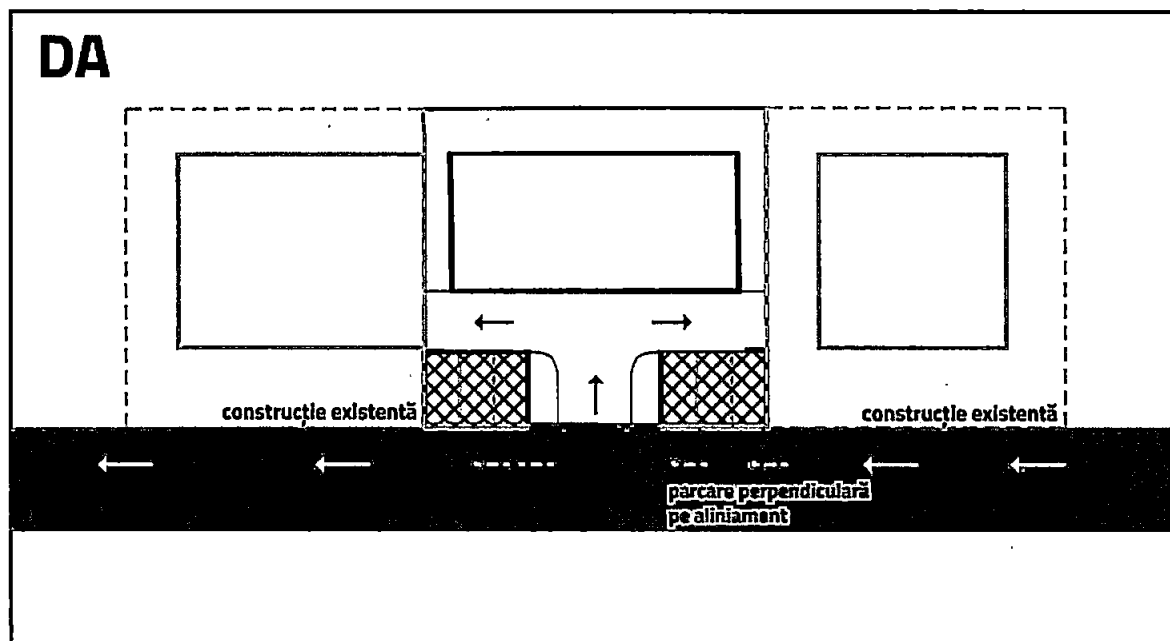
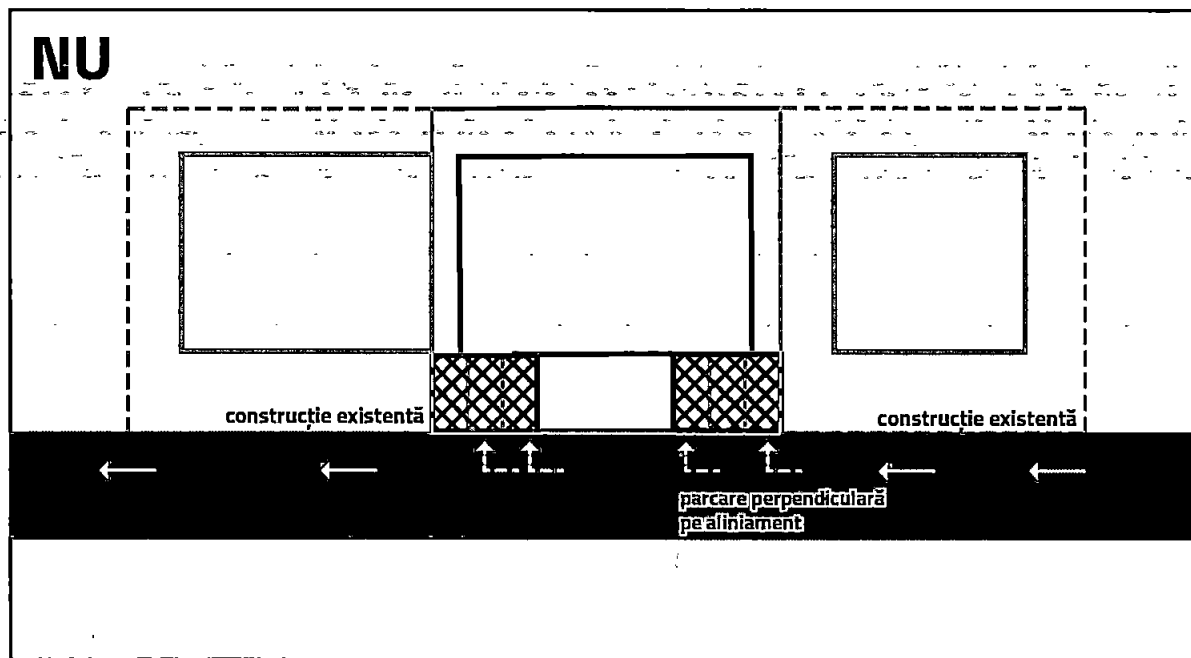
Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

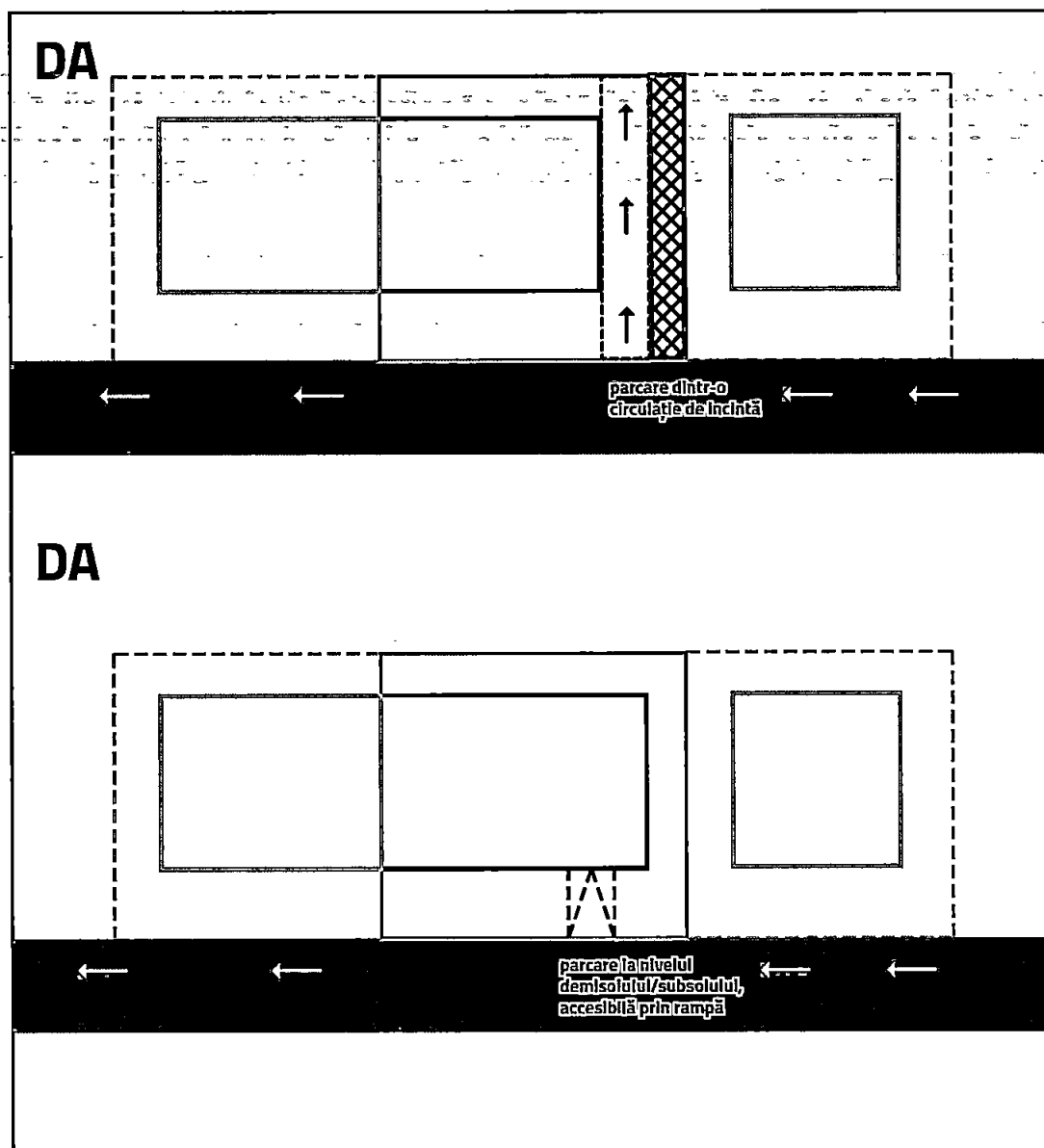
Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

În cadrul loturilor, parcările se pot organiza și în parcări subterane sau în primele niveluri ale construcției, respectiv demisol sau parter. În cazul loturilor pentru locuințe individuale acestea pot fi realizate și în anexe gospodărești.

În cazul locuințelor colective mici (cu maximum 4 unități locative), nu se admite amplasare locurilor de parcare la limita aliniamentului, cu acces direct din domeniul public. Se admite amplasarea locurilor de parcare la limita aliniamentului cu condiția ca accesarea acestora să se realizeze dintr-o circulație interioară lotului, amenajată conform normativelor în vigoare.





Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Atic=Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

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

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

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia. Sunt admise subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi determinată în funcție de caracteristicile parcelelor, ilustrate în tabelul de mai jos:

Front minim la stradă	Suprafața Minimă	Regim maxim de înălțime	H max	Nr. Niveluri supraterane
8m	200mp	D+P+1/D+P+2	9m/12m	3/4
12m	250mp	D+P+1	9m	3
15m	300mp	D+P+2	12m	4
18m	375mp	D+P+2	12m	4

În cazul parcelelor de colț:

Front minim la stradă	Suprafața Minimă	Regim maxim de înălțime	H max*	Nr. Niveluri supraterane
12m	250mp	D+P+1	9m	3
15m	325mp	D+P+2	12m	4

18m	400mp	D+P+2	12m	4
-----	-------	-------	-----	---

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

În cazul în care regimul de înălțime al vecinilor direcți depășește P+3etaje/D+P+3etaje, este posibilă construirea cu un regim de înălțime al construcției D+P+3etaje, echivalentul unei înălțimi maxime de 15m, distribuite pe 5 niveluri supraterane, cu următoarele condiții:

- Să poată fi respectate condițiile referitoare la retragerile față de limitele de proprietate;
- construcția învecinată să aibă un regim de înălțime mai înalt cu cel puțin două niveluri supraterane;
- Construcția nou propusă respectă normele incluse în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare într-un studiu de însorire;
- Asigurarea necesarului de locuri de parcare (pe parcelă) atât la nivelul solului, cât și în demisol sau subsol.

Pentru construcțiile existente nu se admit intervențiile de tipul mansardări și supreetajări dacă în acest fel sunt depășite retragerile minime față de limitele de proprietate, regimul maxim de înălțime, POT sau CUT maxim admise.

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 o volumetrie care să se încadreze în regimul maxim de înălțime și de ocuparea la sol prevăzuți de prezentul Regulament pentru parcela respectivă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Notă: Intervențiile ce vizează de programe de reabilitare și creștere a eficienței energetice în parteneriat cu autoritățile publice sau în regim autonom (la nivel întregului imobil și nu individual în funcție de fiecare unitate locativă) vor fi notate cu culoarea albastru.

Aspectul general al construcțiilor

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastșele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Orice intervenție adusă asupra fațadei implică obligativitatea refacerii complete a fațadei.

Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate 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 cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului disponibil în **Anexa 1**. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice etc.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective mici (cu maximum 4 unități locative), 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;

- **Proiectele tehnice pentru reabilitarea termică a clădirilor vor include indicații detaliate asupra cromaticii, texturilor, respectiv a materialelor care se vor utiliza pentru finisajele exterioare. Desemnarea culorilor se va face în sistemul NCS (Natural Color System)/RAL, pe baza paletarului inclus în prezentul ghid;**
- **Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise dar cu grad de luminozitate minim 20%;**
- Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse.
- numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori;
- **În cazul existenței calcanelor, acestea pot fi valorificate prin aplicarea unei cromatici distincte față de context, în scopul îmbunătățirii imaginii urbane și creșterea identității unui loc, clădire sau grup de clădiri. Acest tratament poate avea caracter decorativ, sau poate avea calitatea unei lucrări de artă în spațiul public. Soluția aleasă pentru aplicare va fi validată în cadrul unei comisii specializate în cadrul administrației locale (CTATU, Comisie de Estetică Urbană etc.)**

Tâmplărie

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

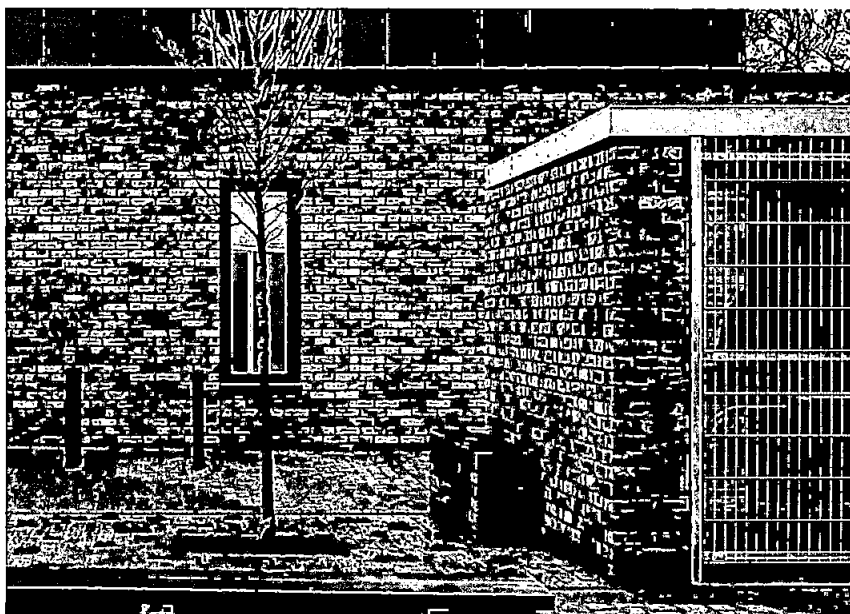
Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdes sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- În cazul parcarilor la sol, se recomandă introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.

- În cazul garajelor existente dispuse pe aliniament, acestea se vor trata într-o manieră similară construcției principale. Totodată, acestea vor putea dispune de un sistem de acoperire de tip terasă verde/ pergolă.
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- În cazul locuințelor colective mici (cu maximum 4 unități locative), spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale



Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare)
- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

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 domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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.

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. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a construcției în care se află.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute **spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 35% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului**. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

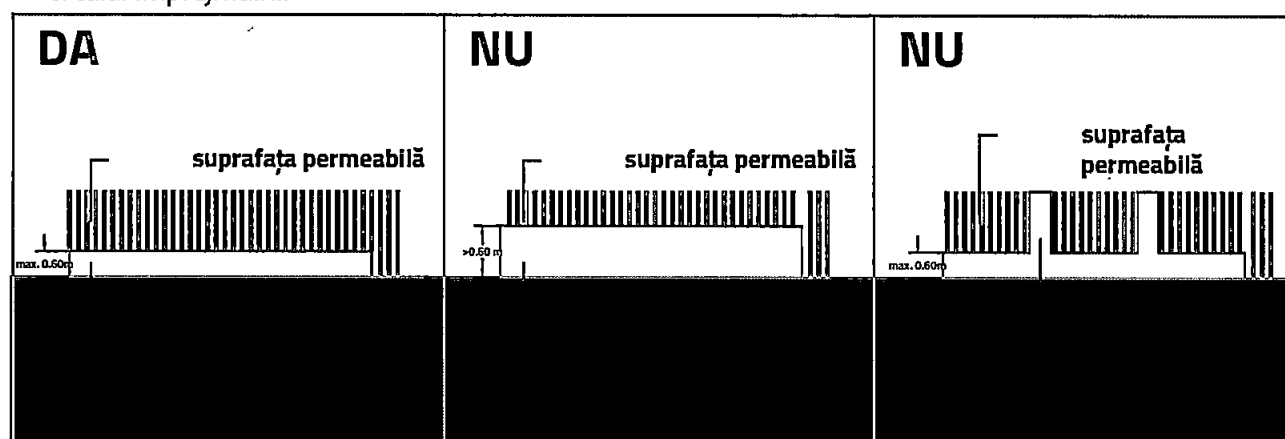
Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde 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 recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale, carosabile și parcare vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- În cazul locuințelor individuale, împrejmuirile la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime cuprinsă între minimum 1.8 și maximum 2.0 m realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- În cazul locuințelor individuale, se recomandă împrejmuirile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei
- Împrejmuirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.



- Cromatică și finisajele împrejmuirilor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului ilustrat în **Anexa 2**.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Împrejmuirile laterale și posterioare ale loturilor de locuințe individuale sau ale loturilor care se învecinează cu locuințe individuale se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri.
- În cazul locuințelor colective mici (cu maximum 4 unități locative), se admite lipsa împrejmuirilor către circulațiile publice (excepție fac împrejmuirile realizate din gard viu, alte tipuri de vegetație). În cazul în care acestea sunt realizate, se recomandă împrejmuirile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor laterale și posterioare cu excepția cazului în care lotul se învecinează cu loturi destinate locuințelor individuale. În acest caz, împrejmuirile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și

maximum 2,5 metri. Se recomandă dublarea împrejurii către interiorul lotului cu arbori și arbuști. Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari.



Imag 4. Exemplu împrejurire locuințe colective. Sursă: <https://www.anuala.ro/proiecte/2021/087/>

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejuririle provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

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 = 35%

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 = 1,3 mp ADC / mp teren

ZL2b- comp - subzona locuințelor colective mici cu maxim 6 apartamente situate în afara ansamblurilor rezidențiale

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă cu maxim 6 apartamente;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, subterane sau supraterane;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de access.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații comerciale mici (comerț en-detail), alimentație publică (restaurante, cafenele, baruri etc.), spații pentru profesii liberale (de exemplu: avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:
 - (a) Suprafața funcțiunii respective să nu depășească 100 mp, respectiv 100 mp spațiu de vânzare/servire în cazul funcțiunilor de comerț și alimentație publică;
 - (b) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Constanța;
 - (d) Activitatea acesteia să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, cu condiția de a nu afecta vecinătățile;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în arhitectura imobilului.
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public

Parcelele neconstruibile (definite în articolul 4) pot căpăta următoarele funcțiuni:

- Parcare rezidențială
- Zonă verde de tip pocket park
- Locuri pentru joacă și odihnă, țarcuri pentru animale de companie etc.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire individuală;
- Locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
 - Depozitare en-gros;
 - Depozitare de materiale refolosibile;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - Funcțiuni comerciale și de alimentație publică cu suprafață mai mare de 100 mp: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
 - Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, și agenții de turism etc.;
 - Funcțiuni din sfera activităților culturale;
 - Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit: școală, școală profesională, liceu etc.;
 - 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;
 - Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
 - Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.;
 - Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

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

- Dispun de un front la stradă de minimum 15 metri
- Au o suprafață de cel puțin 400 mp

Regimul de construire (alipit, cuplat sau izolat) se va determina prin aplicarea condițiilor de retragere și înălțime conform prezentului Regulament.

Parcele sunt neconstruibile atunci când condițiile de mai sus nu sunt îndeplinite. Parcelele pot deveni construibile prin operațiuni cadastrale de alipire în vederea obținerii valorilor minime de mai sus.

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Față de aliniamentul aferent străzilor Constantin Bobescu, Nicolae Kirculescu, Operei și Ionel Perlea se va respecta o retragere de minimum 5m.

Față de aliniamentul aferent străzii Dumitru Kiriac și al străzii Iosif Ivanovici se va respecta o retragere de minimum 3m.

Se admite amplasarea pe aliniamentul de la Haricleea Darclee.

Pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente. Retragerea față de aliniamentul aferent accesului principal (carosabil și pietonal) va fi de minimum 5m.

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

Față de limitele laterale de proprietate se vor respecta următoarele cu următoarele condiții:

- În cazul existenței unui calcan vecin (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta, fără ca lungimea calcanului nou format să depășească 20 m. Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată. Dacă lungimea calcanului existent este mai mică de 5 metri, calcanul propus va putea fi realizat pe o adâncime de maximum 5 metri. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5 metri. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar este obligatorie acoperirea sa către aliniament.
- În cazul în care unul din vecinii direcți este retras de la limita de proprietate cu o lungime mai mică sau egală cu 0,90 cm și nu dispune de ferestre de lumină sau ferestre de vedere către respectiva limită de proprietate, clădirile nou propuse se pot (fără a se impune) amplasa pe limita de proprietate comună sau se pot retrage față de limita de proprietate cu o distanță de maximum 0,90 cm fără a necesita acordul proprietarilor loturilor vecine.
- În cazul în care unul din vecinii direcți este amplasat pe limita de proprietate sau la mai puțin de 90 cm față de aceasta, dar prezintă ferestre de lumină sau ferestre de vedere pe fațadă, construcțiile propuse se vor retrage de la limita de proprietate cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 5 metri.
- Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase cu mai mult de 2 metri, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai mică de 5 metri.
- Sunt permise depășiri ale acestor retrageri cu streășina construcției, cu condiția respectării Articolului 611 al Codului Civil, respectiv, streășina va fi amplasată în așa fel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcane la limita de proprietate, cu excepția cazului în care parcela învecinată calcanului propuse este needificată și poate fi construită ulterior în regim alipit la calcanul respectiv.

În cazul în care parcela care urmează să fie edificată se învecinează pe cel puțin una dintre laturi cu o parcelă liberă de construcții și edificabilă (conform regulilor prezentului Regulament), amplasarea noii construcții se va putea face retras sau alipit la acea limită de proprietate, dar modul de construire ales va asigura condițiile ca pe parcela învecinată să poată fi amplasată o construcție alipită la limita de proprietate comună sau retras, respectând condițiile prevăzute de prezentul Regulament.

Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 5 metri.

În cazul în care nu se pot respecta condițiile de retragere față de limitele de proprietate laterale și posterioare descrise mai sus, parcela nu poate fi edificată. În această situație, pe terenul în cauză pot fi realizate amenajări conform Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări - cazul parcelelor neconstruibile.

Este admisă realizare etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării distanței egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Lungimea retragerii va fi determinată astfel încât, distanța de la fațada retrasă și până la limita laterală a parcelei să fi, în cel mai apropiat punct de limita de proprietate, cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei respectivă.

În cazul în care distanța dintre construcția propusă și clădirile edificate pe loturile învecinate (vecinii direcți) este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, pentru a valida respectarea condițiilor prezente în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

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

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe aceeași parcelă. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la atic construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul în care distanța dintre construcția propusă și construcțiile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, pentru a valida respectarea condițiilor prezente în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.

Ieșirile din parcurile subterane/din demisol, 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

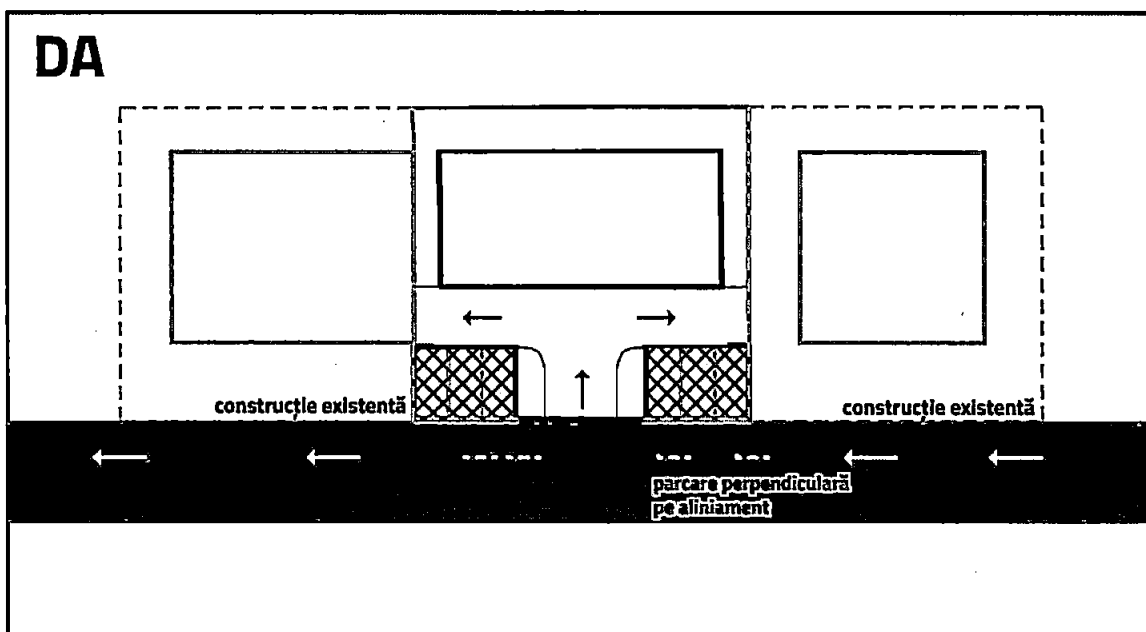
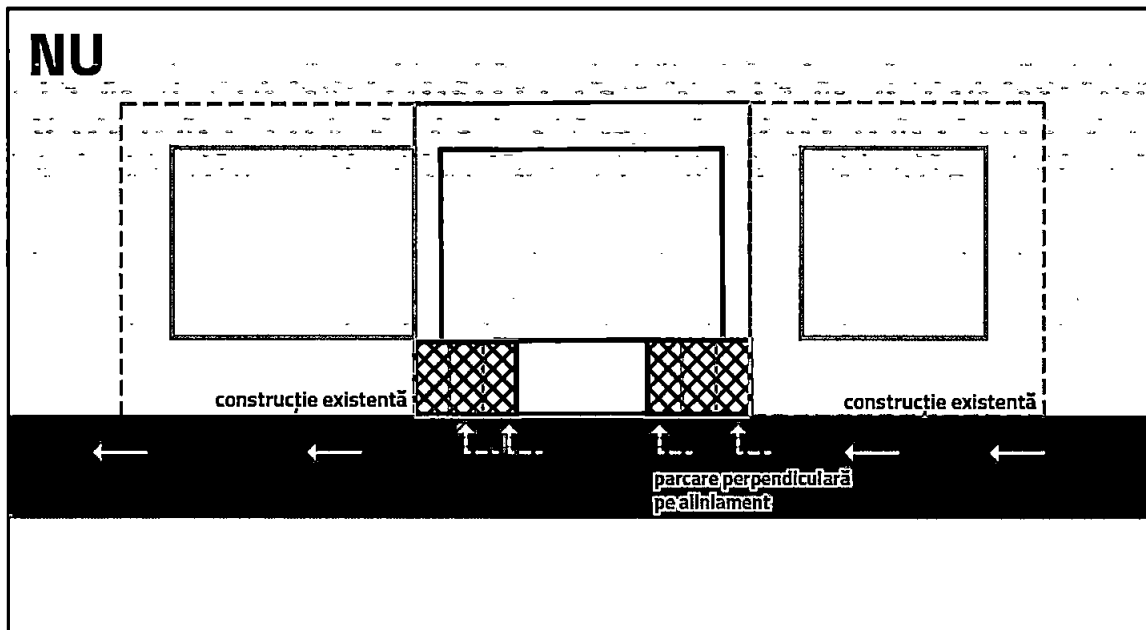
Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

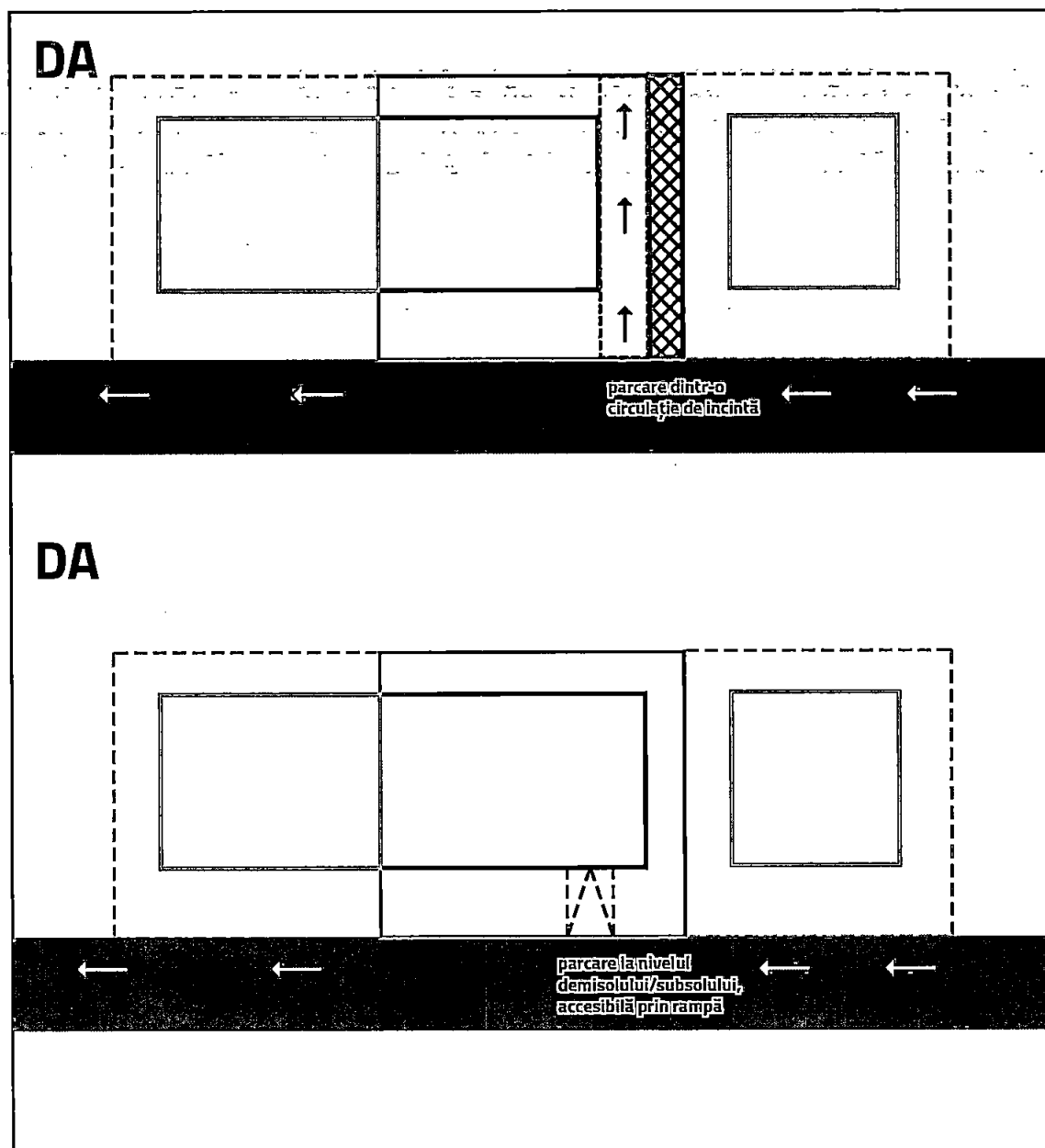
Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

În cadrul loturilor, parcurile se pot organiza și în parcuri subterane sau în primele niveluri ale construcției, respectiv demisol sau parter. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.

În cazul locuințelor colective mici (cu maximum 6 unități locative), nu se admite amplasare locurilor de parcare la limita aliniamentului, cu acces direct din domeniul public. Se admite amplasarea locurilor de parcare la limita aliniamentului cu condiția ca accesarea acestora să se realizeze dintr-o circulație interioară lotului, amenajată conform normativelor în vigoare.





ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Atic=Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

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

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

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia. Sunt admise subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 15m, echivalentul unui regim maxim de înălțime de **D+P+3etaje, dispus pe 5 niveluri supraterane**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. Înălțimea maximă a construcției care poate fi realizată pe fiecare parcelă în parte va fi restricționată de dimensiunile parcelei și distanțele față de vecini, aplicând și respectând condițiile impuse de retragerile față de limitele de proprietate.

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

Este admisă realizare etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării retragerii laterale/posterioară egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Înălțimea construcției incluzând etajul retras/etajele retrase se va înscrie în înălțimea maximă admisă stabilită în funcție de suprafața parcelei și deschiderea la stradă a acesteia.

Pentru construcțiile existente nu se admit intervențiile de tipul mansardări sau supraetajări dacă în acest fel sunt depășite retragerile minime față de limitele de proprietate, regimul maxim de înălțime, POT sau CUT maxim admise.

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 o volumetrie care să se încadreze

în regimul maxim de înălțime și de ocuparea la sol maximă prevăzuți de prezentul Regulament pentru parcela respectivă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Notă: intervențiile ce vizează de programe de reabilitare și creștere a eficienței energetice în parteneriat cu autoritățile publice sau în regim autonom (la nivel întregului imobil și nu individual în funcție de fiecare unitate locativă) vor fi notate cu culoarea albastru.

Aspectul general al construcțiilor

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pașișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Orice intervenție adusă asupra fațadei implică obligativitatea refacerii complete a fațadei.

Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate 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 cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului disponibil în **Anexa 1**. Aceste

culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative, volumetrice etc.

- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor cu maximum 6 unități locative, 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;
- **Proiectele tehnice pentru reabilitarea termică a clădirilor vor include indicații detaliate asupra cromaticii, texturilor, respectiv a materialelor care se vor utiliza pentru finisajele exterioare. Desemnarea culorilor se va face în sistemul NCS (Natural Color System)/RAL, pe baza paletarului inclus în prezentul ghid;**
- **Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise dar cu grad de luminozitate minim 20%;**
- Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse.
- numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori;
- **În cazul existenței calcanelor, acestea pot fi valorificate prin aplicarea unei cromatice distincte față de context, în scopul îmbunătățirii imaginii urbane și creșterea identității unui loc, clădire sau grup de clădiri. Acest tratament poate avea caracter decorativ, sau poate avea calitatea unei lucrări de artă în spațiul public. Soluția aleasă pentru aplicare va fi validată în cadrul unei comisii specializate în cadrul administrației locale (CTATU, Comisie de Estetică Urbană etc.)**

Tâmplărie

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

- Șpațelii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

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

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- În cazul parcărilor la sol, se recomandă introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.
- În cazul garajelor existente dispuse pe aliniament, acestea se vor trata într-o manieră similară construcției principale. Totodată, acestea vor putea dispune de un sistem de acoperire de tip terasă verde sau pergolă.
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale



Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

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 domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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.

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.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a construcției în care se află.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute **spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 35% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului**. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

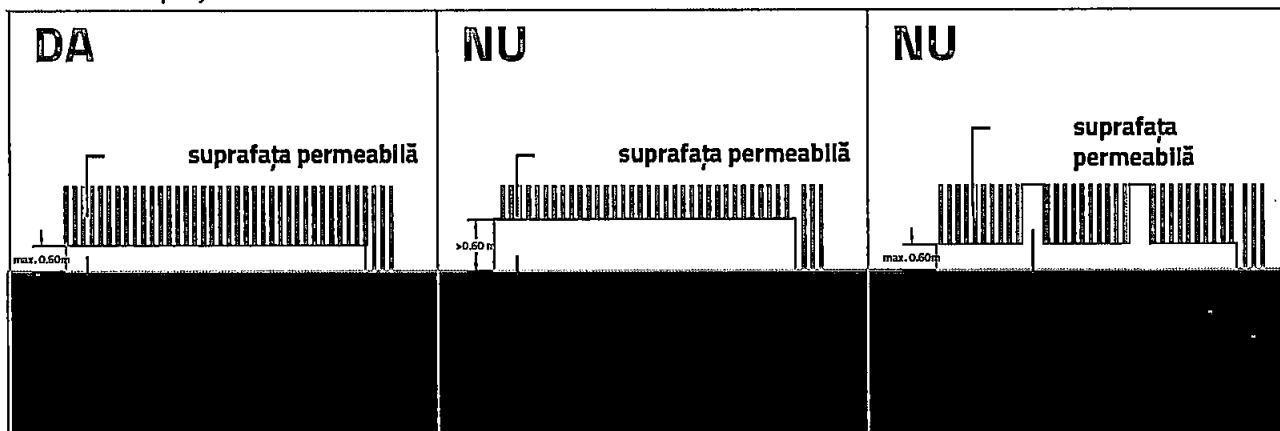
Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde 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 recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale, carosabile și parcări vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- În cazul locuințelor colective mici Cu maximum 6 unități locative, către aliniament se recomandă evitarea împrejmuirilor (excepție fac împrejmuirile realizate din gard viu, alte tipuri de vegetație). În cazul în care acestea sunt realizate, se recomandă împrejmuirile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor laterale și posterioare, cu excepția cazului în care lotul se învecinează cu loturi pentru locuințe individuale existente. În acest caz, împrejmuirile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri. Se recomandă dublarea împrejmuiri către interiorul lotului cu arbori și arbuști. Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari. În cazul în care se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare, acestea pot fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri.
- Împrejmuirile laterale și posterioare ale loturilor care se învecinează cu locuințe individuale existente se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri.
- Împrejmuirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.



- Cromatica și finisajele împrejuririlor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului ilustrat în **Anexa 2**.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.



Imag 4. Exemplu împrejurire locuințe colective. Sursă: <https://www.anuala.ro/proiecte/2021/087/>

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejuririle provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 40%**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT_{planimetric} = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim = 1,4 mp ADC / mp teren

3. ZL3-comp - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DEZVOLTATE ÎNTR-UN PARCELAR DE FACTURĂ SEMI-RURALĂ

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire individuală;
- Spații anexă complementare locuirii: parcare/garare, pergolă, foișor etc..

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Servicii complementare locuirii și profesii liberale (farmacii, laboratoare medicale, cabinete medicale comerț en-detail, comerț specializat, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, birouri de proiectare proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.), cu următoarele condiționări:
 - (a) activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - (b) Suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 500 mp
 - (c) suprafața utilă destinată funcțiilor (altele decât locuirea) să nu depășească 100 mp;
 - (d) activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni complementare locuirii care generează un trafic mai mare de 5 autovehicule pe oră, transport greu sau care produc poluare cu noxe sau fonică;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Categoriile de activități de producție sau depozitare (depozitare en-gros, depozitare de materiale refolosibile etc.)
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

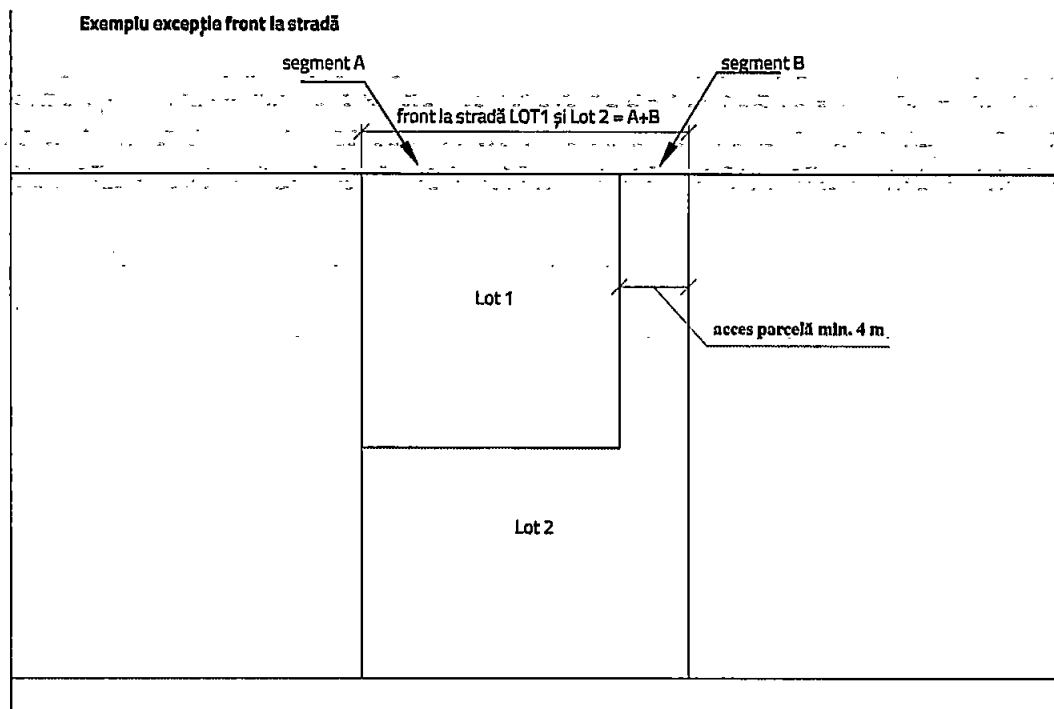
Se consideră construibile loturile care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

regim de construire	P,P+1		
	front minim la stradă (m)	Raport laturi (l/L), unde l- deschidere la stradă, L- adâncimea parcelei	suprafață minimă (mp)
înșiruit	7	$1/4 < l/L < 1/2$	150
cuplat	9	Nu se aplică	200
izolat	15	Nu se aplică	250

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

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

Se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrare ale unui imobil situate pe aliniament. În cazul parcelelor care beneficiază de acces la circulațiile publice prin servitute legală de trecere sau printr-un corp de parcelă care are o lățime de minimum 4 metri, se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrare ale imobilului inițial situate pe aliniament.



Imag 5. Exemplu de măsurare a deschiderii la stradă - front. Reprezentare teoretică

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

În cadrul subzonei 1, detaliată de str. Baba Novac la nord, str. Bogdan Vasile la est, int. Bogdan Vasile la sud și Str. Titus Cergău la vest se vor respecta următoarele retrageri:

- Față de aliniamentul de la **strada Baba Novac** se va respecta o retragere de minimum 3 metri.
- Față de aliniamentul de la **strada Bogdan Vasile** se va respecta o retragere de minimum 3 metri.
- Față de aliniamentul de la **intrarea Bogdan Vasile** se va respecta o retragere de minimum 5m.
- Față de aliniamentul de la **strada Titus Cergău** se va respecta o retragere de minimum 5m.
- Față de aliniamentul de la **strada Gheorghe Dima** se va respecta o retragere de minimum 5m.
- Față de aliniamentul de la **strada Marțian Negrea** se va respecta o retragere de minimum 5m.

În cadrul subzonei 2, delimitată de str. Bogdan Vasile la est, int. Bogdan Vasile la nord, sud și la vest se va respecta o retragere de minimum 3 metri față de fiecare aliniament.

Pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

În cazul în care se intenționează alipirea la o construcție care nu respectă retragerea minimă față de aliniament stabilită prin prezentul Regulament, nu se admite alinierea fațadei noii construcții la fațada

construcției existente. Având în vedere gabaritul redus al circulațiilor publice perimetrare zonei ZL3-comp nu se admite edificarea la o distanță mai mică decât cea prevăzută în prezentul Regulament pentru a rezerva un culoar liber pentru viitoare posibile lărgiri ale circulațiilor pietonale.

În cazul loturilor edificate în regim înșiruit al căror front este la mai puțin de 5 metri de aliniament (echivalentului unui loc de parcare), la nivelul parterului va fi prevăzut un loc de parcare integrat în construcție (garaj).

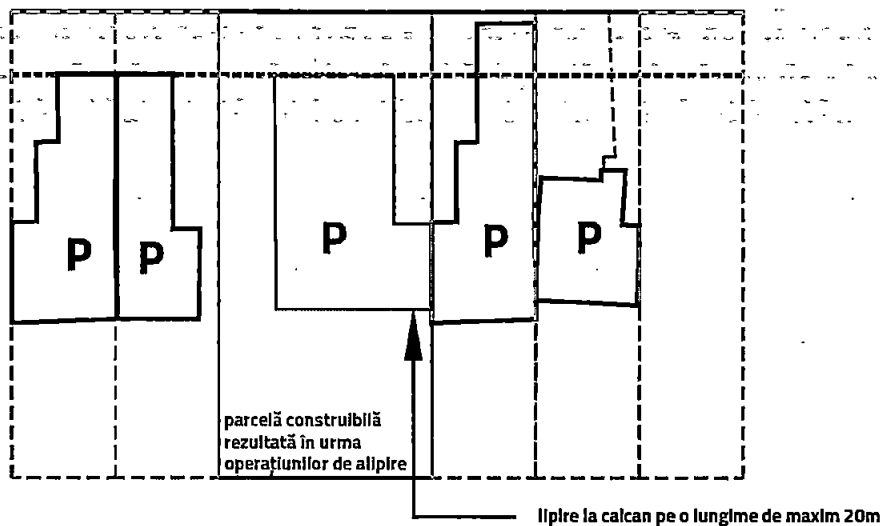
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

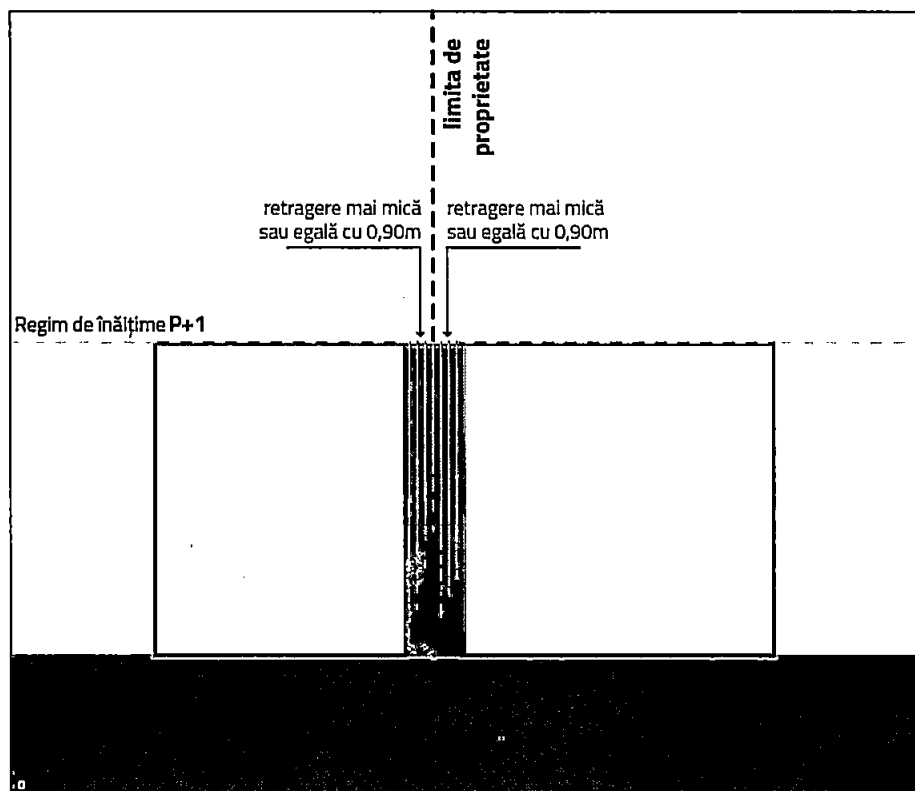
Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Față de limitele laterale de proprietate se vor respecta următoarele cu următoarele condiții:

- **În cazul existenței unui calcan vecin** (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta, fără ca lungimea calcanului nou format să depășească 20 m. Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată. Dacă lungimea calcanului existent este mai mică de 5 metri, calcanul propus va putea fi realizat pe o adâncime de maximum 5 metri. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3 metri. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar este obligatorie acoperirea sa către aliniament.
- **În cazul în care unul din vecinii direcți este retras de la limita de proprietate cu o lungime mai mică sau egală cu 0,90 cm și nu dispune de ferestre de lumină sau ferestre de vedere către respectiva limită de proprietate**, clădirile nou propuse se pot (fără a se impune) amplasa pe limita de proprietate comună sau se pot retrage față de limita de proprietate cu o distanță de maximum 0,90 cm fără a necesita acordul proprietarilor loturilor vecine. Spațiul interstițial format în urma retragerii construcției propuse față de limita de proprietate va fi tratat într-o manieră arhitecturală, respectiv acoperire cu riflaj, acoperire cu vegetație. Această acoperire se va face exclusiv la nivelul parcelei ce urmează a fi edificată, fără a afecta vecinătatea (lotul vecin), cu respectarea condițiilor de construibilitate conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Demararea altor lucrări pe parcela vecină (construire, extindere etc.) vor fi condiționate de continuarea riflajului pe suprafața lotului respectiv, în așa fel încât spațiul interstițial dintre cele două construcții aflate pe parcelele învecinate să nu fie vizibil din spațiul public.

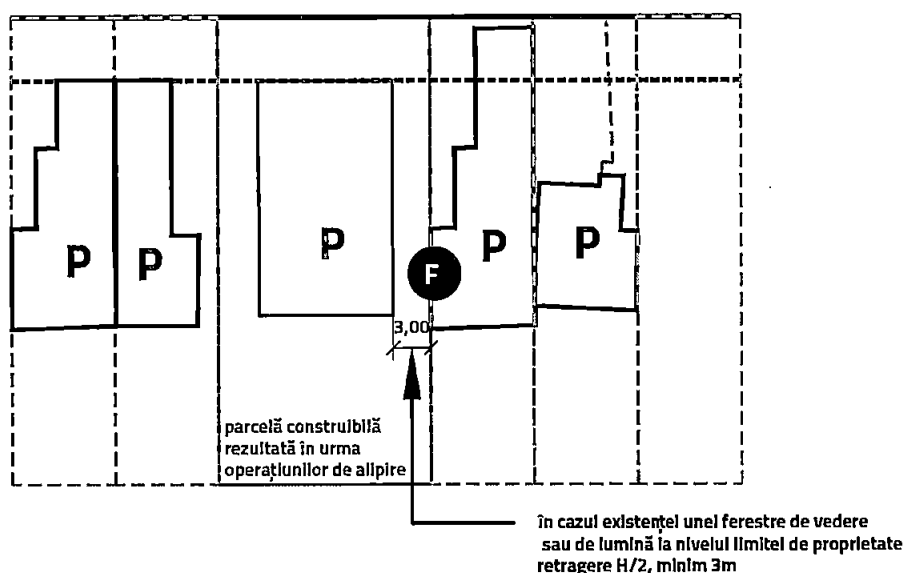


Mod de raportare la limitele laterale pentru parcele în cazul în care vecinul direct este lipit la calcan sau retras față de acesta la mai puțin de 90 cm și nu prezintă ferestre de vedere sau ferestre de lumină dispuse pe limita de proprietate



Mod de realizare al riflajului către limita de proprietate

- În cazul în care unul din vecinii direcți este amplasat pe limita de proprietate sau la mai puțin de 90 cm față de aceasta, dar prezintă ferestre de lumină sau ferestre de vedere pe fațadă, construcțiile propuse se vor retrage de la limita de proprietate cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 3 metri. Retragerea poate fi redusă la 2m, atunci când, în urma aplicării condițiilor pentru retragere față de latura laterală opusă nu se poate asigura un front construit de minimum 7m lățime pe un regim de înălțime cel puțin P+1.
- Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase cu mai mult de 2 metri, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai mică de 3 metri. Retragerea poate fi redusă la 2m, atunci când, în urma aplicării condițiilor pentru retragere față de latura laterală opusă nu se poate asigura un front construit de minimum 7m lățime pe un regim de înălțime cel puțin P+1.



Mod de raportare la limitele laterale pentru parcele în cazul în care vecinul direct este lipit la calcan sau retras la mai puțin de 90 cm și prezintă ferestre de vedere sau ferestre de lumină dispuse pe limita de proprietate

- Sunt permise depășiri ale acestor retrageri cu streășina construcției, cu condiția respectării Articolului 611 al Codului Civil, respectiv, streășina va fi amplasată în așa fel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcane la limita de proprietate, cu excepția cazului în care parcela învecinată calcanului propuse este needificată și poate fi construită ulterior în regim alipit la calcanul respectiv.

În cazul în care parcela care urmează să fie edificată se învecinează pe cel puțin una dintre laturi cu o parcelă liberă de construcții și edificabilă (conform regulilor prezentului Regulament), amplasarea noii

construcții se va putea face retras sau alipit la acea limită de proprietate, dar **modul de construire ales va asigura condițiile ca pe parcela învecinată să poată fi amplasată o construcție al cărei front construit către stradă să fie de cel puțin 7 metri lățime pe un regim de înălțime P+1**, respectând condițiile prezentului Regulament.

Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 5 metri.

În cazul în care nu se pot respecta condițiile de retragere față de limitele de proprietate laterale și posterioare descrise mai sus, parcela nu poate fi edificată. În această situație, pe terenul în cauză pot fi realizate amenajări conform *Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări* - cazul parcelelor neconstruibile.

Raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri ($L1$ și $L1$) de pe parcelă va fi cuprins între 1 și 2, dar adâncimea construcțiilor ($L1$) nu va depăși 20 m.

În cazul în care distanța dintre construcția propusă și clădirile edificate pe loturile învecinate (vecinii direcți) este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, pentru a valida respectarea condițiilor prezente în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Se interzic operațiunile cadastrale de dezmembrare în urma cărora ar putea rezulta parcele cu suprafețe sau deschidere la stradă mai mici decât cele descrise la **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**.

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

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. În cadrul aceluiași lot construcțiile pot fi realizate alipit sau izolat. În cazul în care construcțiile sunt propuse în regim izolat, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la atic construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul în care distanța dintre construcția propusă și construcțiile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, pentru a valida respectarea condițiilor prezente în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Pentru orice nouă construcție edificată pe lot, parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin

servitute legală înscrisă în Cartea Funciară (reglementările respective nu se aplică parcelelor edificate înainte de aprobarea prezentului regulament). Accesele vor fi, de regulă, amplasate către limitele laterale ale parcelei. Se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

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

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

În cadrul loturilor, parcarile se pot organiza și în parcări subterane sau în primele niveluri ale construcției, respectiv demisol sau parter. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Atic=Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

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

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia. **Sunt admise subsolurile** fără a fi obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 8m, echivalentul unui regim maxim de înălțime de D+P+1. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă.

Pentru construcțiile existente nu se admit intervențiile de tipul mansardări sau supraetajări dacă în acest fel sunt depășite retragerile minime față de limitele de proprietate, regimul maxim de înălțime, POT sau CUT maxim admise.

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 o volumetrie care să se încadreze în regimul maxim de înălțime și de ocuparea la sol maximă prevăzuți de prezentul Regulament pentru parcela respectivă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastșele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.
- Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren.

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:

- **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
-
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: 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 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;
 - Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului anexă. Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc .
 - În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
 - Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
 - În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
 - În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culorile de bază și culori mai intense pentru accente.

Tâmplărie

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

- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

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

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- În cazul locuințelor a căror acoperire s-a realizat în șarpantă, pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade;
- În cazul locuințelor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metal, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;
- Pentru clădirile ce urmează a fi edificate, în cazul balustradelor specifice balcoanelor se recomandă utilizarea materialelor de tip: sticlă securizată sau aluminiu. Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a construcției în care se află.

Firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire sau îngropate. Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

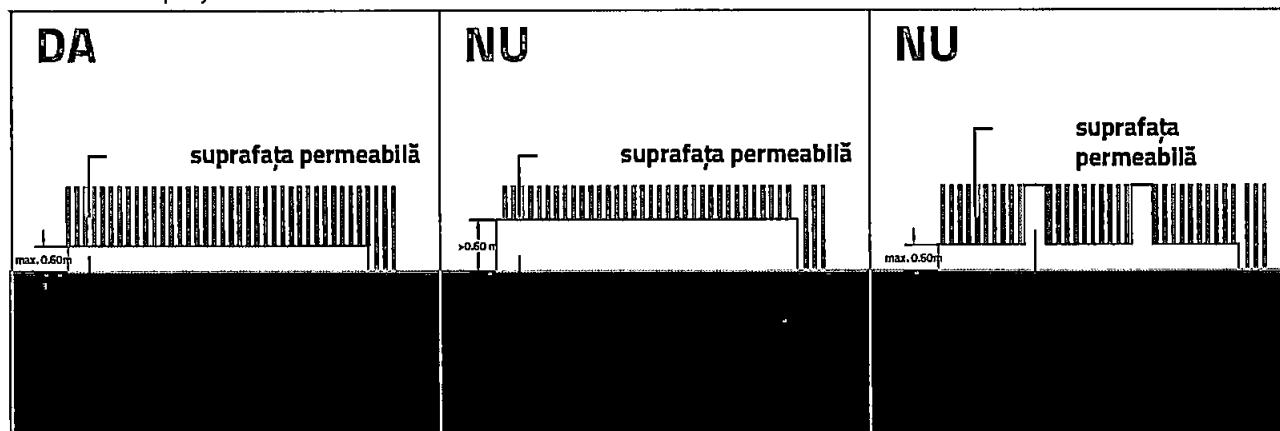
Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 35% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului. Această suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

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 recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. Spațiile libere și neutilizate ca circulații și parcări vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmirile la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime C=cuprinsă între minimum 1.8 și maximum 2.0 m realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- În cazul locuințelor individuale, se recomandă împrejmirile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei.
- Împrejmirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmirii.



- Cromatică și finisajele împrejmirilor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului ilustrat în Anexa 2.

- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Împrejmirile laterale și posterioare ale loturilor de locuințe individuale sau ale loturilor care se învecinează cu locuințe individuale se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri.
- Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

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 max = 35%

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 max = 0,8 mp adc/mp teren

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, Țarcuri pentru animale, amenajări de sport pentru tineret;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințele sociale cu condiția să nu depășească 20-30% din numărul total al locuințelor propuse;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - Spațiile destinate publicului vor avea un acces separat față de cel al locatarilor;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250 m;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite conversia unor apartamente existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) cu următoarele condiții:
 - (a) amplasarea acestora să fie exclusiv la nivelul parterului, orientate către o circulație publică;
 - (b) activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - (c) suprafața utilă a acestora să nu depășească 100 mp;
 - (d) activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia;
- Utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- conversia unor echipamente existente în spații comune care să deservească comunitatea locală (spații de joacă pentru copii, centre de activități și petrecere a timpului liber, alimentație publică - cafenele, restaurante, cofetării etc.) ș.a.

- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.)
- Sunt admise echipamente tehnice de tipul: puncte termice, puncte de transformare, etc., aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- 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 nementionate la admise și admise cu condiționări;
- Se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la art.2;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;
- Extinderile la parter ale blocurilor de locuințe;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

- Limita ZRL4 se va considera limita parcelei pentru calcularea indicatorilor urbanistici.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Se vor respecta retragerile existente determinate de blocurile de locuințe colective. Nu sunt admise extinderi ale blocurilor de locuințe existente.

Terenul care face obiectul reglementărilor este considerat cel cuprins în interiorul conturului care definește zona ZRL4-comp, iar amplasarea clădirilor în teren se va face prin raportarea la limita exterioară a zonei ZRL4-comp, indiferent de componența cadastrală (forma și numărul parcelelor) a acestuia.

Construcțiile noi admise vor fi de tipul celor tehnico-edilitare și a altor construcții / amenajări de interes public, ce pot fi amplasate fără a ține cont de retragerile existente menționate mai sus, cu condiția ca acestea să nu obtureze circulațiile carosabile sau pietonale.

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

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

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

Nu este cazul. Zona nu dispune de limite laterale și posterioare. Terenul care face obiectul reglementărilor este considerat cel cuprins în interiorul conturului care definește zona ZRL4-comp, iar raportarea se va face la limita zonei ZRL4-comp, indiferent de componența cadastrală (forma și numărul parcelelor) a acestuia.

Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare, spațiilor publice și a altor construcții / amenajări de interes public. În cazul acestora, se va asigura spațiul necesar pentru accesul carosabil către zonele de parcare amenajată (minim 4 metri lățime) și pentru deplasările pietonale (minim 1,5 metri lățime). De asemenea, se vor respecta condițiile tehnice de proiectare și de siguranță specifice fiecărei infrastructuri.

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. Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare, spațiilor publice și a altor construcții / amenajări de interes public. În cazul

acestora, se va asigura spațiul necesar pentru accesul carosabil către zonele de parcare amenajată (minim 4 metri lățime) și pentru deplasările pietonale (minim 1,5 metri lățime). De asemenea, se vor respecta condițiile tehnice de proiectare și de siguranță specifice fiecărei infrastructuri.

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 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 de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 20 cm. În aceste condiții pantă rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare 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

- Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul parcelei/unității teritoriale sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.
- Se interzice staționarea pe suprafețe non-carosabile sau nemarcate ca parcare.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.
- Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.
- Se va asigura un spațiu, ce poate fi închis și/sau acoperit (prin pergole), destinat depozitării bicicletelor cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare 4 apartamente.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

- Înălțimea maximă a clădirilor este de **15 m (P+4)**, măsurați de la cota de călcare în dreptul accesului pe lot și până la cornișă - conform P.U.G. municipiul Constanța și situației existente din teren;
- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Notă: intervențiile ce vizează programe de reabilitare și creștere a eficienței energetice în parteneriat cu autoritățile publice sau în regim autonom (la nivel întregului imobil și nu individual în funcție de fiecare unitate locativă) vor fi notate cu culoarea albastru.

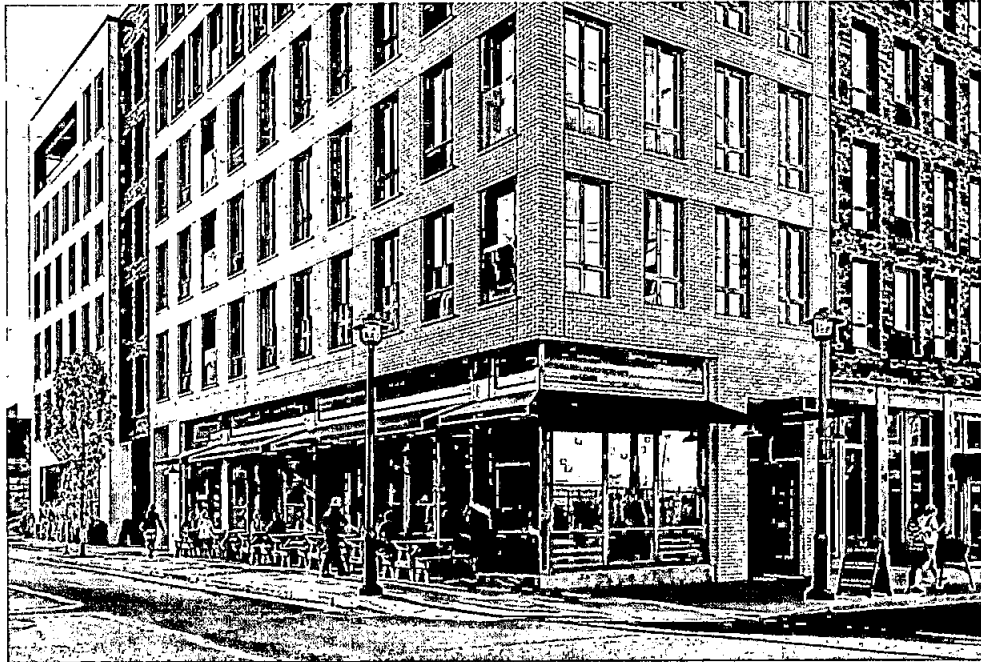
Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Construcțiile noi sau modificate, reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Prin programele de reabilitare, se pot îndepărta adăugările parazitare și soluțiile improvizate care afectează calitatea imaginii ansamblului;
- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;
- **Prin programele de reabilitare, se pot îndepărta adăugiri parazitare și soluții improvizate care afectează calitatea imaginii ansamblului;**
- Toate intervențiile se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul. Sunt interzise intervențiile ce vizează o singură unitate locativă (apartament): anvelopare, schimbarea finisajelor sau a cromaticii fațadei numai la nivelul unității respective, acoperirea, micșorarea sau lărgirea golurilor etc.

- În cazul parterelor comerciale, suprafețele respective vor fi tratate într-o manieră asemănătoare întregului imobil;

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții și care dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplăriilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri, folosind finisaje care se îmbină armonios precum lemnul, cărămida aparentă etc.;



Exemplu tratare parter comercial

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/il-hawkins/>

- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcției principale a clădirii, pentru o integrare totală parcărilor la nivel de imagine percepută.

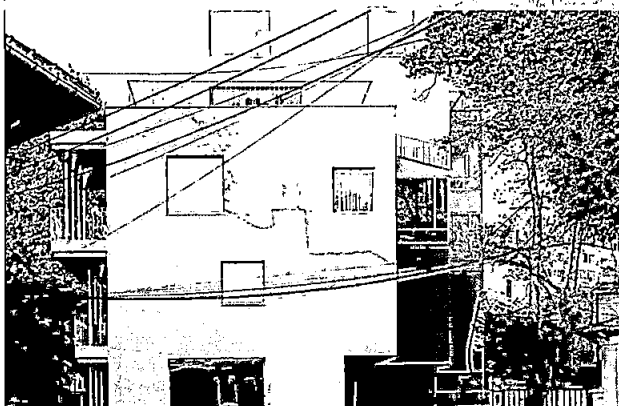


Exemplu tratare fațadă - finisaje, Sursa: <https://mazm.pl/nova-atmosfera>, <https://alsmimarlik.com/>

Cromatică

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

locuință colectivă finisată într-o singură culoare deschisă, nesaturată - DA



sursa: Mumuleanu 14, ADNBA

folosirea accentelor de culoare la nivelul balcoanelor (ce nu depășesc 15% din suprafața totală a fațadelor) - DA



sursa: PETITDIDIERPRIoux Architectes

Exemple de tratări ale fațadelor. Sursa: ADN BA, PETITDIDIERPRIoux Architects

- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform Paletarului Anexa*:
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei.* Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- **Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse. O excepție de la această regulă se aplică în cazul fronturilor foarte lungi (de regulă dispuse de-a lungul marilor bulevarde, ce printr-o tratare uniformă ar produce un efect de monotonie, anonimitate, scară excesivă a fronturilor în raport cu cea pietonală și ar cauza o lipsă de orientare pentru trecători. Astfel, se recomandă utilizarea accentelor cromatice, în urma unui ritm specific pentru fiecare clădire în parte, dat de elemente cum ar fi: balcoane, logii, accesuri, goluri specifice casei scării, etc;**
- **numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori.**
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;



Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa: TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil

- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.
- ***În cazul existenței calcanelor, acestea pot fi valorificate prin aplicarea unei cromatice distincte față de context, în scopul îmbunătățirii imaginii urbane și creșterea identității unui loc, clădire sau grup de clădiri. Acest tratament poate avea caracter decorativ, sau poate avea calitatea unei lucrări de artă în spațiul public, situație în care este necesară selectarea atentă a soluției. Din acest motiv, se recomandă ca, pentru acest tip de situații, să fie organizate concursuri de idei, iar pentru evaluarea propunerilor să fie cooptate juri de specialitate.***
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale ce corespund standardelor de calitate, din lemn sau din PVC/aluminiu/metă, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;
- În cazul locuințelor colective dezvoltate înainte de 1989, se interzice realizarea de goluri ce depășesc dimensiunile celor inițiale, sau zidirea (totală sau parțială) a golurilor.

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

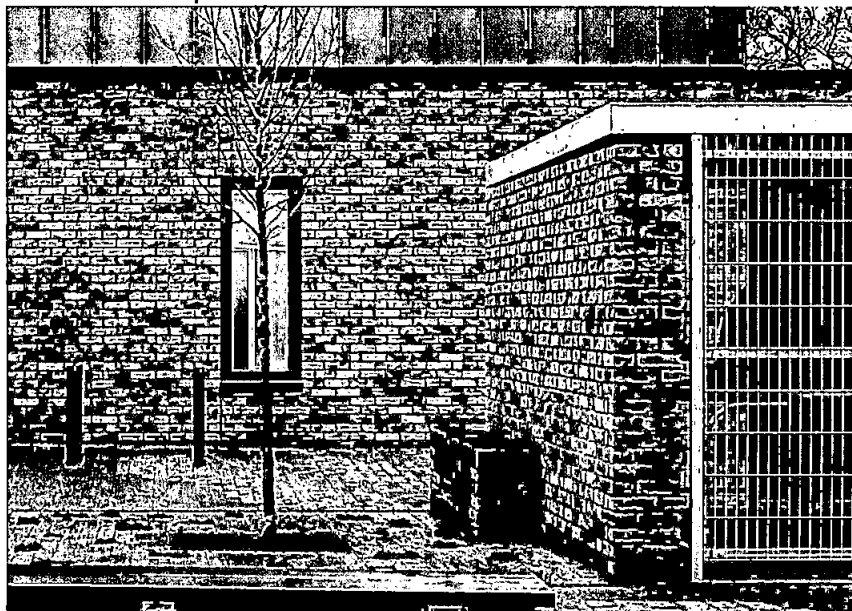
- În cazul locuințelor colective dezvoltate înainte de 1989, se interzice schimbarea elementelor de tip: parapete, balustrade (în cazul în care acestea există la nivelul balcoanelor) în regie proprie
- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;
- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



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

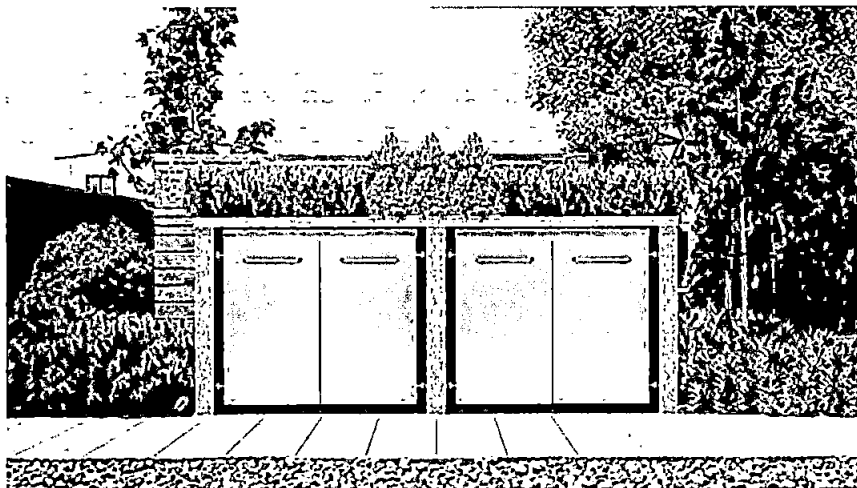
Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale



Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

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



Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

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

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții;
- **Porțiunile fațadelor afectate cu ocazia transformării apartamentelor de la parter în spații comerciale vor fi reîntegrate fațadelor cu ocazia reabilitării, prin aplicarea aceluiași tip de finisaj și cromatică.**
- **Prin proiectele tehnice de reabilitare se vor prevedea măsuri de îndepărtare, respectiv reorganizare/ redimensionare/ re poziționare a panourilor comerciale aplicate pe fațade. Se recomandă reglementarea și adoptarea unui sistem de signalistică comercială adaptat situațiilor în care la parterul blocurilor, apartamentele au fost transformate în spații comerciale sau pentru servicii.**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înnierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie

făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

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. Se recomandă realizarea unor platforme mecanizate amplasate în subteran pentru a reduce riscul împrăștierii mirosurilor și al deșeurilor purtate de vânt.

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 (subterane sau supraterane), semipermeabile și cu o arhitectură care să le integreze în amenajările exterioare comune.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim 30% din totalul zonei ZRL4-com, dispuse la nivelul solului. Acest procent poate fi completat de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc. Acest procent poate fi completat de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc.. Toate spațiile verzi vor fi dotate cu sisteme de irigații și vor utiliza, pe cât de mult posibil, apa colectată din ploaie sau alte ape reziduale tratate, pretabile pentru irigarea spațiilor verzi.

Spațiile libere și neutilizate ca circulații și parcări vor fi amenajate ca spații verzi și 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.

Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile sau să fie dotate cu sisteme de producere a energiei electrice din surse regenerabile (solară, eoliană). Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se recomandă 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. spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

În vederea amenajării spațiilor verzi se vor respecta indicațiile prevăzute în Anexa 3 - "Ghid de amenajare a spațiilor verzi aferente zonelor rezidențiale - Municipiul Constanța", ca parte integrată a prezentului RLU.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu se vor realiza împrejmui. Singurele împrejmui 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, scârilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $POT = mp AC / mp teren * 100$)

- **POT maxim = 30%** - calculat la nivelul întregii zone ZRL4
**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 - CŪT planimetric = mp ADC /mp teren

- **CŪT maxim = 1,5 mp ADC/mp teren - calculat la nivelul întregii zone ZRL4**

5. ZM-comp - ZONĂ MIXTĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU

Ce cuprinde următoarele subzone:

ZM1-comp - subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim mic de înălțime (D+P+3)

ZM2-comp - subzonă mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime maxim D+P+4+5R

ZM3-comp - subzonă mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime maxim D+P+6+7R

ZM1-comp - subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim mic de înălțime (D+P+3)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Funcțiuni sociale: centru de zi, centru de formare profesională etc.;
- Funcțiuni din sfera turistică: hoteluri, moteluri, hosteluri etc.;
- Spații verzi aferente locuințelor colective;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă, cu terasă verde sau subterane.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Parterul imobilelor de locuințe va găzdui alte activități decât locuirea dintre cele menționate la Articolul 1 și Articolul 2. Pentru funcțiunea de locuire va exista un acces separat față de celelalte funcțiuni găzduite de imobil;
- Funcțiuni comerciale mici (comerț en-detail) cu condiția ca suprafața de vânzare de maximum 150 mp;
- Profesiuni liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croito-

rie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), cu următoarele condiții:

- (a) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale specifice privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Constanța, dar nu mai puțin de 1 loc parcare/50 mp suprafață utilă;
 - (b) Activitatea acesteia să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului imobilelor și să beneficieze de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității.
 - Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public;
 - Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului

Parcelele neconstruibile (definite în articolul 4) pot căpăta următoarele funcțiuni:

- Parcare rezidențială al sol;
- Zonă verde de tip pocket park;
- Locuri pentru joacă și odihnă, țarcuri pentru animale de companie etc.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- 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;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

front minim la stradă (m)	suprafață minimă (mp)
30m	900 mp

În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus parcela devine neconstruibilă și va putea fi amenajată conform Articolului 2 referitor la parcelele neconstruibile. Parcelele neconstruibile pot deveni edificabile doar prin operațiuni cadastrale de alipire / dezmembrare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

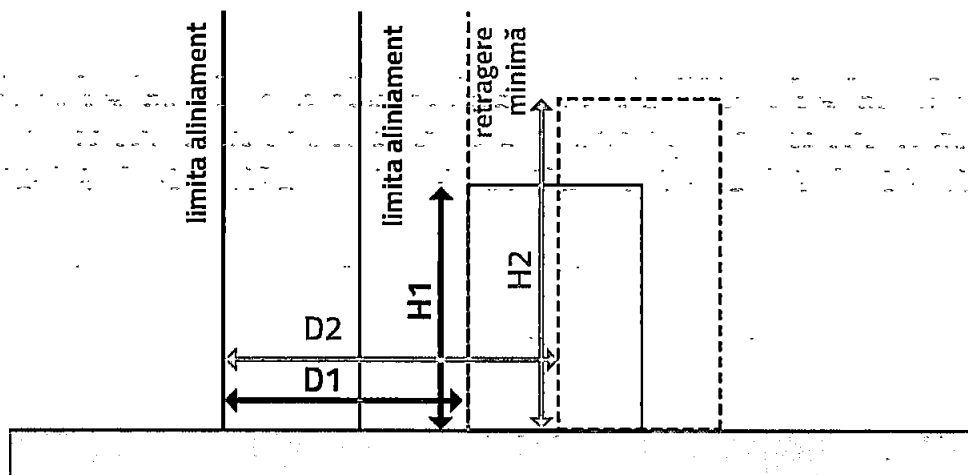
Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

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

Față de orice aliniament se va respecta o retragere de minimum 5 metri. Suplimentar, în vederea amplasării față de aliniament se va respecta o retragere suficientă astfel încât înălțimea maximă a fațadei nou propuse (măsurată la cornișă/atic) să fie mai mică sau cel mult egală cu distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al fațadei respective și până la cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Este admisă edificarea în regim terasat, cu etaje retrase față de fațada situată în primul plan către aliniament în vederea încadrării în condiția descrisă mai sus.



Exemplu de amplasare în raport cu aliniamentul, unde $D1=H1$, $D2=H2$;

Spațiul liber între construcție și aliniamentele către circulații publice va putea fi amenajat ca circulație pietonală, spațiu verde sau parări. În situația în care la parterul imobilului sunt localizate funcțiuni de alimentație-publică (cafenele, restaurante, baruri cofetării etc.), se admite amenajarea unor terase ale funcțiilor de alimentație publică (nu structuri constructive) care pot fi acoperite cu structuri retractabile și nepermanente (pergolă, marchiză etc.), cu condiția ca acestea să asigure un culoar pentru circulațiile pietonale de minimum 2 metri lățime sau, în cazul Intrării Constantin Bobescu, un culoar ocazional carosabil cu o lățime de minimum 5 metri lățime.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

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

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

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

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

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

Sunt admise construcțiile realizate în regim izolat sau cuplat. Edificarea în regim cuplat se va face prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor. În cazul în care pe parcela învecinată nu (mai) există construcții, se admite edificarea pe limita laterală de proprietate cu acordul vecinului urmând ca acesta, la momentul edificării să realizeze o construcție cuplată la noul calcan.

În cazul realizării unor construcții retrase de la limita de proprietate laterală sau posterioară, se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5 metri.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre construcție și limita de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/installație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

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

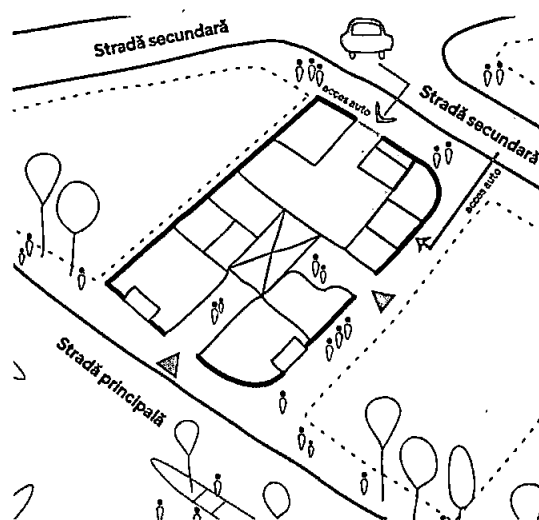
Pe o parcelă se admit construcții realizate în regim izolat sau alipit între ele. În cazul celor realizate în regim izolat distanța dintre acestea va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța se poate reduce la jumătate (3 metri) numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai în condițiile în care este asigurat un acces carosabil de minimum 4-metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

Intrarea Constantin Bobescu va fi tratată sub forma unei circulații shared-space - circulație în comun pentru pietoni și autovehicule. Va fi permisă numai circulația motorizată a riveranilor în cazul realizării unui parcaj interior accesibil din intrarea Constantin Bobescu. De asemenea, va fi admisă și circulația automobilelor necesare aprovizionării (în cazul în care printre funcțiunile existente se numără unități de alimentație publică, unități comerciale en-detail, sau orice altă funcțiune ce necesită aprovizionare). În vederea restricționării accesului, la intrarea în spațiul de circulație (shared-space) se vor putea monta bolarzi retractabili automați sau alte sisteme în acest scop.

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



Accesul auto la nivelul parcelei. sursă: Central Melbourne Design Guide

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 de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 20 cm. În aceste condiții pantă

rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare 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 de maximum 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

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

Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.

Se va asigura un spațiu, ce poate fi închis și/sau acoperit (prin pergole), destinat depozitării bicicletelor cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare 4 apartamente.

Nu este admisă staționarea de-a lungul Intrării Constantin Bobescu pentru alte autovehicule decât cele pentru aprovizionarea activităților localizate în imobilele din cadrul subzonei ZM1-comp

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

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

Demisol=un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P1 18-99 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**. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia.

Înălțimea maximă admisă în cadrul ZM1-comp este D+P+3, echivalentă unei înălțimi maxime de 15 metri. Înălțimea maximă va putea fi realizată doar pe frontul dinspre strada Constantin Bobescu pe o adâncime de maximum 12 metri către intrarea Constantin Bobescu. În restul perimetrelor din cadrul zonei construcțiile vor putea avea un regim de înălțime maxim D+P+2, echivalentul unei înălțimi maxime admise de 12 metri.

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 construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Acestea vor fi dispuse astfel încât să nu fi vizibile din spațiul public.

Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

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

Aspectul general al construcțiilor

Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

- Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate 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 cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului anexă . Aceste culori saturate nu vor depăși 40% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc .
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- La nivelul parterului sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

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

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdae sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- În cazul locuințelor a căror acoperire s-a realizat în șarpantă, pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade;
- În cazul locuințelor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metal, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;
- Pentru clădirile ce urmează a fi edificate, în cazul balustradelor specifice balcoanelor se recomandă utilizarea materialelor de tip: sticlă securizată sau aluminiu. Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale



Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiilor principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

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 domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firișe special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operează și necesități de intervenție asupra acestora.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

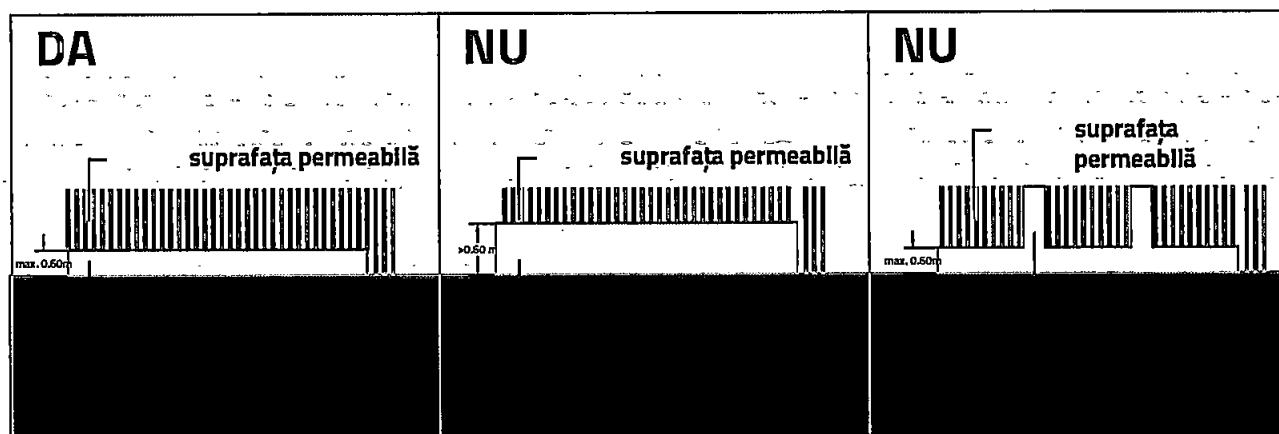
Indiferent de funcțiunea predominantă, vor fi prevăzute **spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim 30% din suprafața totală a parcelei**, dispuse la sol. Acestea pot fi completate cu terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.). Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale, parcuri și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu cu minim un arbore la fiecare 200 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. 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.

Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu sunt permise împrejurii de-a lungul parterelor deschise către public. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.
- De-a lungul limitelor laterale și/sau posterioare se recomandă evitarea împrejuririlor în vederea obținerii unui spațiu liber mai amplu și al unor circulații pietonale și amenajări mai generoase. În cazul în care se optează pentru realizarea împrejuririlor acestea vor fi fie opace fie semi-opace (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc., însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. De asemenea, ele vor fi dublate de gard viu la interiorul lotului și nu vor depăși înălțimea de 2,5 metri.
- De-a lungul limitei comune cu zona verde (ZV-comp) se vor realiza împrejurii semi-permeabile (sau semi-opace) cu înălțimea de maximum 2,5 metri care vor putea fi dublate către interiorul lotului de gard viu. Împrejuririle vor avea un soclu opac de maximum 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc., însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.) și se vor corobora cu arhitectura imobilului.
- Împrejuririle semi-permeabile (sau semi-opace) vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejuririi.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim=40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim=1,75 mp ADC/ mp teren

ZM2-comp - subzonă mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+4+5R

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- Showroom și spații de prezentare, cu sau fără vânzare (de exemplu: reprezentanțe auto, de mobilă, ș.a.);
- Funcțiuni comerciale: comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar);
- Funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc;
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni etc.;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, sau parcaje subterane;
- Amenajări de spații verzi pentru recreere și socializare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Parterul (și a demisolul în cazul realizării acestuia) imobilelor de locuințe colective va găzdui alte activități decât locuirea.
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să dispună de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității;
- 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;
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurată de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public;

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Construcții cu rol ambiental, decorativ sau de acoperire-protejare precum foișoare, pergole, acoperiri ale parcarilor auto (fără elemente de închidere verticală) ș.a., cu condiția ca înălțime acestora să nu depășească 4 metri în înălțime.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații pentru reparații auto, spălătorii auto, stații de carburanți;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit de tipul: școală, liceu etc.;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- 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;
- Panourilor 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 etc.;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

front minim la stradă (m)	suprafață minimă (mp)	Regim de înălțime maxim
15m	450 mp	D+P+2

front minim la stradă (m)	suprafață minimă (mp)	Regim de înălțime maxim
20 m	500 mp	D+P+2+3R
30 m	750 mp	D+P+3+4R
40 m	1000 mp	D+P+4+5R

Terenurile delimitate pe cel puțin 2 laturi consecutive de aliniamente sunt definite ca parcele de colț. Pentru parcelele de colț se vor respecta următoarele condiții:

suprafață minimă (mp)	Regim de înălțime maxim
500 mp	D+P+3+4R
750 mp	D+P+4+5R

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public sau între două terenuri aflate în domeniul public.

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

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

Se admite amplasarea pe aliniamentul de la strada Baba Novac. În situația în care construcțiile se vor realiza retras față de aliniamentul de la strada Baba Novac, spațiul liber între construcție și aliniament va fi amenajat ca circulație pietonală, parcare auto, spații verzi, terase ale funcțiunilor de alimentație publică.

În vederea amplasării **față de aliniamentul de la străzile Gheorghe Dima și Marțian Negrea** se va respecta o retragere suficientă astfel încât înălțimea maximă a fațadei nou propuse (măsurată la cornișă/atic) să fie mai mică sau egală cu distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al fațadei respective și până la cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. **Retragerea va fi de minimum 3 metri.** Pentru parcele de colț, condiția se va respecta față de ambele aliniamente. Este admisă edificarea în regim terasat, cu etaje retrase față de fațada situată în primul plan către aliniament în vederea încadrării în condiția descrisă mai sus.

Față de aliniamentul de la strada Eduard Caudella se va respecta o retragere de minimum 5 metri.

Spațiul liber între construcție și aliniamentele către circulații publice va putea fi amenajat ca circulație pietonală, parcare auto, spațiu verde, terase ale funcțiilor de alimentație publică (dacă acestea sunt localizate la parterul imobilului).

Față de **aliniamentul aferent imobilului identificat prin n.c. 216929**, aflat în domeniul public al Municipiului Constanța și atribuit în folosința Arhiepiscopiei Tomisului, **construcțiile se vor retrage cu o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.**

Se admite amplasarea pe aliniamentul determinat către terenul marcat ca și culoar rezervat accesului situat între terenul cu n.c. 216929, aflat în domeniul public al Municipiului Constanța și atribuit în folosința Arhiepiscopiei Tomisului și strada Baba Novac.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și fațada construcției (în cazul realizării unei retrageri față de aliniament), cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre aliniament și construcția realizată retras, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

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

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

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

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

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

● **Față de limitele laterale și posterioare** ale parcelei se va respecta o retragere echivalentă cu cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei orientată către limita respectivă, dar nu mai puțin de 5 metri.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre limita laterală sau posterioară și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea lotului și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare, cabinetele pentru pază și securitate în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

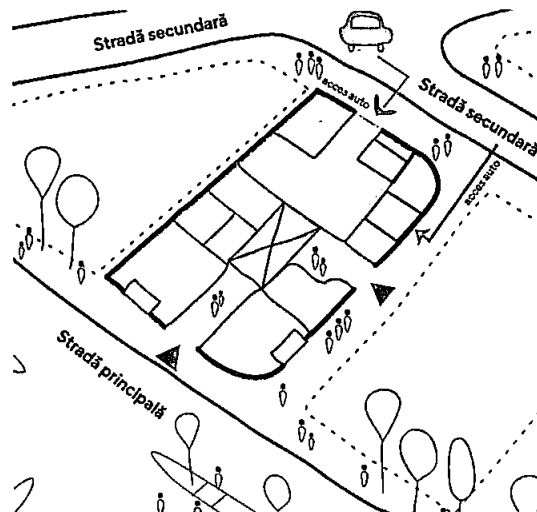
● **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanțele minime care se impun între două construcții ce prezintă fațade înspre care sunt orientate camere de locuit vor fi egale cu cel puțin înălțimea la cornișă/atic a celei mai înalte dintre cele două, dar nu mai puțin de 6m. Distanța se poate reduce la jumătate (3 metri) în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării, sau ale altor spații decât cele pentru camere de locuit.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai în condițiile în care este asigurat un acces carosabil de minimum 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

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



Accesul auto la nivelul parcelei. sursă: Central Melbourne Design Guide

Suprafața de teren situată între strada Baba Novac și imobilul identificat prin n.c. 216929, aflat în domeniul public al Municipiului Constanța atribuit în folosința Arhiepiscopiei Tomisului este propusă ca zonă pietonală cu circulație ocazional carosabilă admisă, în vederea deservirii accesului către loturile adiacente. Este admisă amenajarea sa cu elemente de mobilier urban precum bănci, stâlpi de iluminat, jardiniere etc. Cu condiția asigurării unui culoar de trecere de minim 4 metri lățime către loturile care nu dispun de un acces carosabil direct către o altă circulație publică.

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 funcțiilor 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 de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 20 cm. În aceste condiții pantă rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare 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 de maximum 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislație locale aflate în vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.

Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.

Se va asigura un spațiu, ce poate fi închis și/sau acoperit (prin pergole), destinat depozitării bicicletelor cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare 4 apartamente.

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

În cadrul loturilor, parcarile se pot organiza și în parcări subterane sau în primele niveluri ale construcției, respectiv demisol sau parter. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

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

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

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia.

Înălțimea maximă admisă va fi stabilită în funcție de caracterul străzii, suprafața parcelei și deschiderea la strada a acesteia, conform tabelului de mai jos:

front minim la stradă (m)	suprafață minimă (mp)	Regim de înălțime maxim	Înălțime maximă (m)
15m	450 mp	D+P+2	12 m
20 m	500 mp	D+P+2+3R	12m / 15m etaj retras
30 m	750 mp	D+P+3+4R	15m / 18m etaj retras
40 m	1000 mp	D+P+4+5R	18m / 21m etaj retras

Terenurile delimitate pe cel puțin 2 laturi consecutive de aliniamente sunt definite ca parcele de colț. Pentru parcelele de colț se vor respecta următoarele condiții:

suprafață minimă (mp)	Regim de înălțime maxim	Înălțime maximă (m)
500 mp	D+P+3+4R	15m / 18m etaj retras
750 mp	D+P+4+5R	18m / 21m etaj retras

În toate situațiile, ultimul etaj retras care se încadrează în regimul maxim admis va putea fi realizat respectând o retragere de-a lungul a cel puțin o limită de proprietate, iar adâncimea retragerii va fi de minimum 3 metri.

Regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă se vor putea realiza cu următoarele condiții:

- Raportat la aliniamentul aferent străzii **Baba Novac** se va admite un regim de înălțime maxim **D+P+5 (21m)**, dispus pe 7 niveluri supraterane. Înălțimea fațadei propuse către strada Baba Novac

(măsurată la cornișă/atic) nu va putea depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al fațadei respective și până la cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. În vederea respectării condiției este admisă edificarea în regim terasat, cu etaje retrase față de fațada situată în primul plan către aliniament sau retragerea întregii fațade în situația în care nu se dorește realizarea unor etaje retrase.

- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.
- 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.

Pentru construcțiile existente nu se admit intervențiile de tip mansardări sau supraetajări dacă propunerea sau construcția existentă depășește retragerile minime față de limitele de proprietate, regimul maxim de înălțime, POT sau CUT maxim admise.

Raportat la aliniamentul aferent străzii Gheorghe Dima se admite un regim de înălțime maxim D+P+2, dispus pe 4 niveluri supraterane, respectiv o înălțime de 12 m, mășurați de la cota de călcare în dreptul accesului pe lot și până la cornișă/atic. În cazul în care dimensiunile parcelei permit un regim de înălțime mai mare, acesta se va putea realiza prin etaje retrase față de primul plan al fațadei cu regim maxim D+P+2 dinspre aliniament.

În cazul fronturilor dispuse la aliniamentul determinat către terenul marcat ca și culoar rezervat accesului situat între Strada Baba Novac și terenul cu n.c. 216929, aflat în domeniul public al Municipiului Constanța și atribuit în folosința Arhiepiscopiei Tomisului, înălțimea frontului va fi egală cu maxim dublul distanței măsurată pe orizontală din orice punct al fațadei respective și până la cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice. Sunt admise demisolurile, însă nu se impune realizarea acestora. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Construcțiile noi sau modificate, reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;

- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;
- Toate intervențiile ulterioare edificării ce urmăresc modificări ale arhitecturii sau cromaticii inițiale se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul. Sunt interzise intervențiile ce vizează o singură unitate locativă (apartament): anvelopare, schimbarea finisajelor sau a cromaticii fațadei numai la nivelul unității respective, acoperirea, micșorarea sau lărgirea golurilor etc.
- În cazul parterelor comerciale, suprafețele respective vor fi tratate într-o manieră asemănătoare întregului imobil.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepante la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții și care dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri, folosind finisaje care se îmbină armonios precum lemnul, cărămidă aparentă etc.;



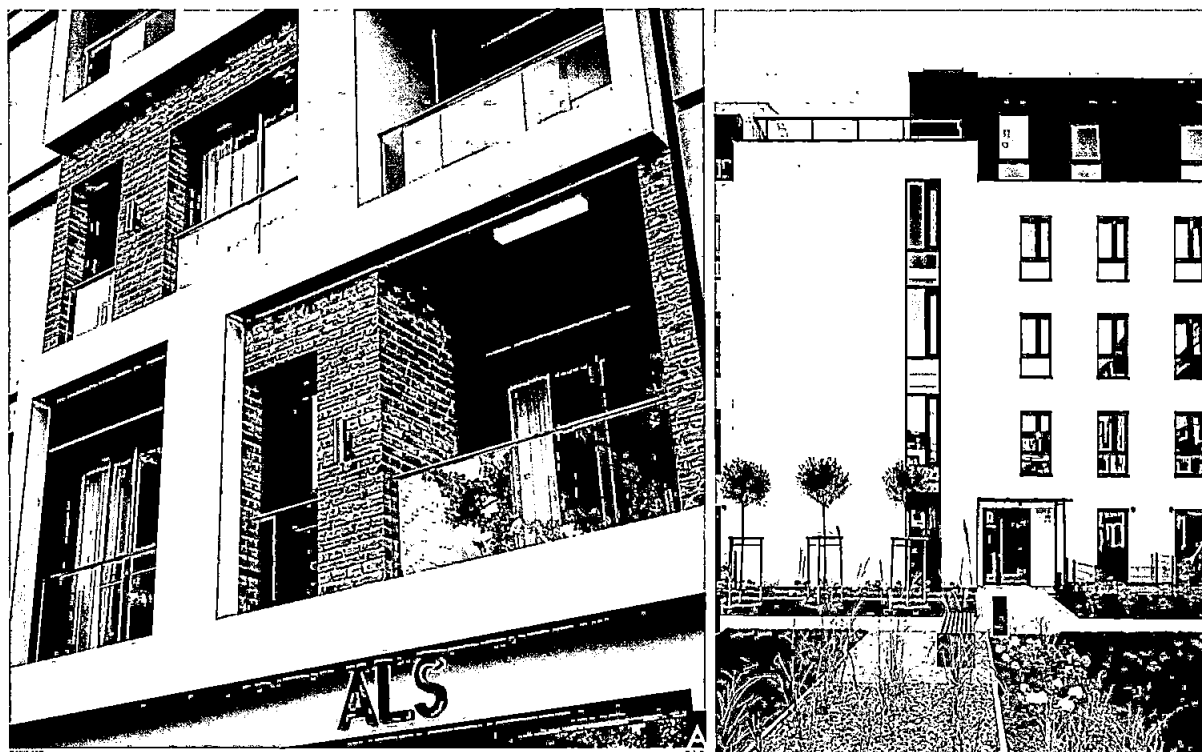
Exemplu tratare parter comercial

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/ll-hawkins/>



Exemplu alăturare finisaje

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/ll-hawkins/>



Exemplu tratare fațadă - finisaje, Sursa: <https://mazm.pl/nova-atmosfera>, <https://alsmimarlik.com/>

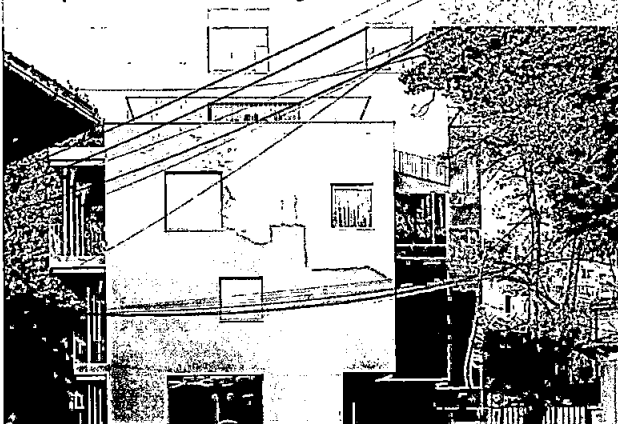
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală parcărilor la nivel de imagine percepută.

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate 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 cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;

- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;

locuință colectivă finisată într-o singură culoare deschisă, nesaturată - DA



sursa: Mumuleanu 14, ADNBA

folosirea accentelor de culoare la nivelul balcoanelor (ce nu depășesc 15% din suprafața totală a fațadei) - DA



sursa: PETITDIDIERPRIoux Architectes

Exemple de tratări ale fațadelor. Sursa: ADII BA, PETITDIDIERPRIoux Architects

- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform Paletarului Anexa*:
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei.* Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;



Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa: TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil

- 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.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- La nivelul parterului sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;

- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

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

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



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

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



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

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

- În cazul locuințelor a căror acoperire s-a realizat în șarpantă, pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade;
- În cazul locuințelor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metal, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;
- Pentru clădirile ce urmează a fi edificate, în cazul balustradelor specifice balcoanelor se recomandă utilizarea materialelor de tip: sticlă securizată sau aluminiu. Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale

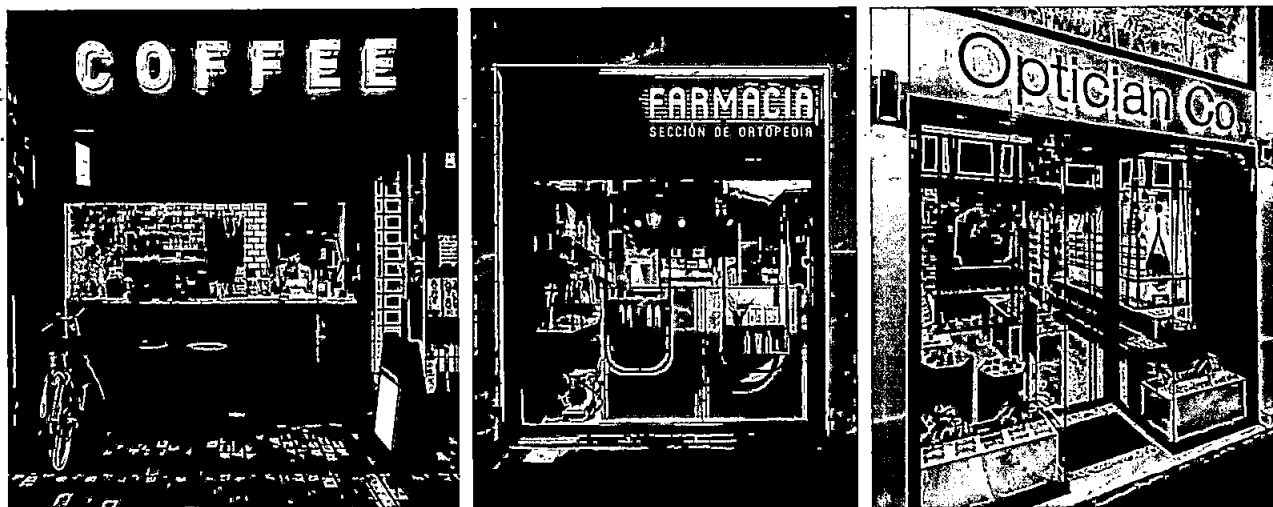


Exemplu de tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

Signalistică și elemente publicitare

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



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/>

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 domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operează și necesități de intervenție asupra acestora.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Indiferent de funcțiunea predominantă, vor fi prevăzute **spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim 30% din suprafața totală a parcelei**, dispuse la sol. Acestea pot fi completate cu terase verzi, dale înnierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.). Spațiile libere și neutilizate ca circulații piet-

onale, parcări și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu cu minim un arbore la fiecare 200 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. 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.

Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Sunt interzise împrejmuirile către aliniamentul de la circulațiile publice. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public din parterul imobilelor.

De-a lungul limitelor laterale și posterioare se admit împrejmuirile. În cazul realizării lor, acestea vor avea înălțimi cuprinse între minim 2 și maxim 2,5 metri și vor fi realizate din materiale opace. Se recomandă dublarea împrejmuirilor către interiorul lotului cu arbuști cu înălțimi similare. Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari.

De-a lungul limitelor comune cu imobilul cu funcțiunea de cult se vor realiza împrejmuiri opace cu înălțimi cuprinse între minim 2 și maxim 2,5 metri. Se recomandă dublarea împrejmuirilor către interiorul lotului cu arbuști cu înălțimi similare.

Cromatica și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului prezent în Anexa 1.

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

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 (amprentă la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim=45%

Notă: În cazul imobilelor care cedează o suprafață de teren pentru regabaritarea circulațiilor publice, indicatorul POT se va raporta la suprafața inițială a parcelei.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim=2,25 mp ADC/ mp teren

Pentru parcelele de colț, se admit următorii indicatori CUT:

CUT maxim=2,75 mp ADC/ mp teren, în cazul edificării construcțiilor cu demisol, echivalentul unui regim maxim de înălțime D+P+4+5R

CUT maxim=2,50 mp ADC/mp teren, în cazul edificării construcțiilor cu subsol, echivalentul unui regim maxim de înălțime S+P+4+5R

Notă: În cazul imobilelor care cedează o suprafață de teren pentru regabaritarea circulațiilor publice, indicatorul CUT se va raporta la suprafața inițială a parcelei.

ZM3-comp - subzonă mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+6+7R

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- Showroom și spații de prezentare, cu sau fără vânzare (de exemplu: reprezentanțe auto, de mobilă, ș.a.);
- Funcțiuni comerciale: comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar);
- Funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc;
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni etc.;
- Funcțiuni culturale;
- Centre comunitare;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, sau parcaje subterane;
- Loisir și sport în spații acoperite, funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber, amenajări de spații verzi pentru recreere și socializare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Parterul (și a demisolul în cazul realizării acestuia) imobilelor de locuințe colective va găzdui alte activități decât locuirea.
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să dispună de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității;
- 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;
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a

amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public;

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Construcții cu rol ambiental, decorativ sau de acoperire-protejare precum foisoare, pergole, acoperiri ale parcarilor auto (fără elemente de închidere verticală), cu condiția ca înălțime acestora să nu depășească 4 metri în înălțime.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refofosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații pentru reparații auto, spălătorii auto, stații de carburanți;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit de tipul: școală, liceu etc.;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- 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;
- Panourilor 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 etc.;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

front minim la stradă (m)	suprafață minimă (mp)	Regim de înălțime maxim	Nr. Niveluri supraterane
20 m	700 mp	D+P+2	3 niveluri
35m	1500 mp	D+P+4	6 niveluri
55 m	2400 mp	D+P+6+7R	9 niveluri

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

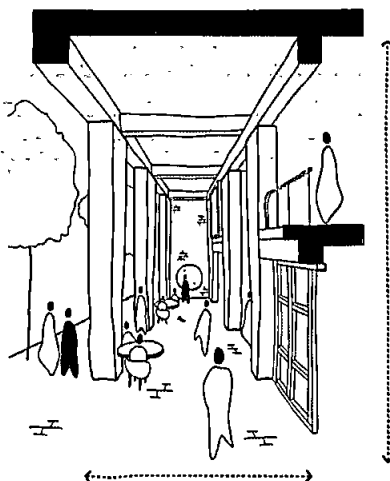
Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

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

Față de aliniamentul de la strada Baba Novac se va respecta o retragere de minimum 7 metri.

Față de aliniamentul de la strada Constantin Bobescu și de la strada Eliberării se va respecta o retragere de minimum 5 metri.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniamentul spre strada Baba Novac, Eliberării sau spre strada Constantin Bobescu sunt permise amenajarea de circulații pietonale, piste ciclabile, spații verzi, zone de odihnă, instalații de artă interactivă, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune localizată în parterul imobilului), cu condiția ca acestea să aibă o acoperire retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc. Totodată, **terasele se pot amenaja la nivelul parterului comercial, cu condiția de a nu obstrucționa circulația pietonală.**



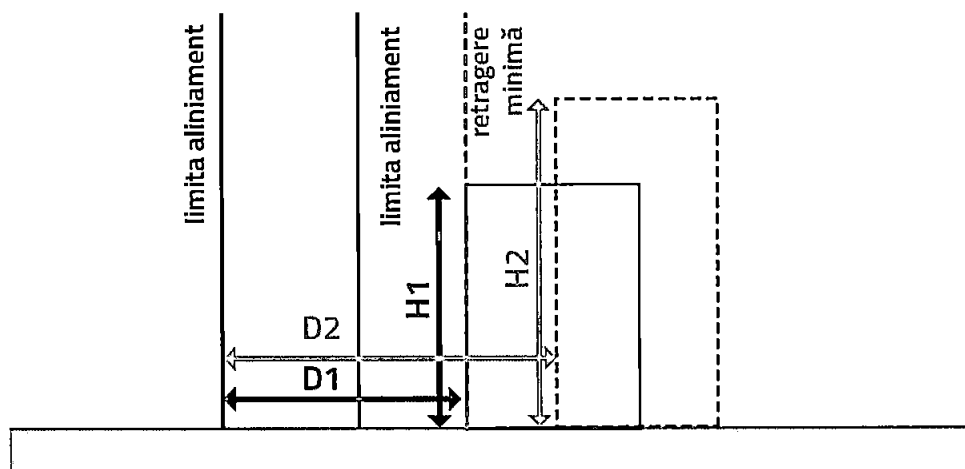
*Spațiu public acoperit aferent unităților comerciale/de alimentație publică situate la nivelul parterului.
sursă: Central Melbourne Design Guide*

Față de aliniamentul de la strada Muzicii se va respecta o retragere de minimum 7 metri.

Către aliniamentul dinspre zona verde ZV-comp se va respecta o retragere de minimum 5 metri.

Limita de proprietate către culoarul de circulație dintre strada Muzicii și str. Baba Novac se va trata ca aliniament. Față de acesta se va respecta o retragere de minimum 7 metri.

Suplimentar, în vederea amplasării față de aliniamentele de la strada Baba Novac, str. Muzicii, str. Constantin Bobescu și str. Eliberării se va respecta o retragere suficientă astfel încât înălțimea maximă a fațadei nou propuse (măsurată la cornișă/atic) să fie mai mică sau cel mult egală cu distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al fațadei respective și până la cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Este admisă edificarea în regim terasat, cu etaje retrase față de fațada situată în primul plan către aliniament în vederea încadrării în condiția descrisă mai sus.



Exemplu de amplasare în raport cu aliniamentul, unde $D1=H1$, $D2=H2$;

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre aliniament și construcția realizată retras, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

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

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

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

Față de orice **limită laterală** față de care se construiește retras se va respecta o distanță de minimum o treime din înălțimea clădirii măsurată la cornișă/atic, dar nu mai puțin de **5 metri**. Pentru parcelele cu suprafețe sub 2000 mp se recomandă construirea în regim cuplat.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin o treime din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **7 metri**.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială sau o funcțiune publică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu o treime din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 7 metri.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre limita de proprietate și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în

amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

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

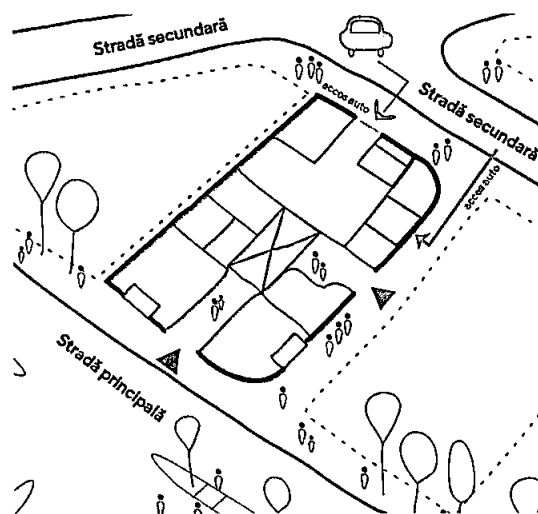
Se admite cuplarea clădirilor pe aceeași parcelă sau dispunerea acestora în regim izolat. În cazul dispunerii acestora în regim izolat, între fațadele opuse se va păstra o retragere suficientă astfel încât înălțimea maximă a fațadelor opuse (măsurată la cornișă/atic) să fie mai mică sau cel mult egală cu dublul distanței măsurată pe orizontală, în orice punct al fațadelor respective, dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța se poate reduce la jumătate (3 metri) numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală pentru desfășurarea activităților.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

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



Accesul auto la nivelul parcelei. sursă: Central Melbourne Design Guide

Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

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 de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 20 cm. În aceste condiții pantă rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare 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 de maximum 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

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

Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.

Se va asigura un spațiu, ce poate fi închis și/sau acoperit (prin pergole), destinat depozitării bicicletelor cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare 4 apartamente.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

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

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

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia. Este admisă realizarea subsolurilor, însă numărul acestora nu se normează. Numărul de niveluri subterane va fi stabilit în funcție de soluția de arhitectură și condițiile geotehnice.

Înălțimea maximă admisă va fi stabilită în funcție de caracterul străzii, suprafața parcelei și deschiderea la strada a acesteia, astfel:

- În cazul loturilor cu **suprafața de minimum 700 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 20 metri** se admite un regim de înălțime **D+P+2** (3 niveluri supraterane), respectiv o înălțimea maximă de 12 metri. Se vor respecta deopotrivă regimul maxim de înălțime, înălțime maximă și numărul maxim de niveluri supraterane. Nu se acceptă realizarea unei construcții cu regim P+3, chiar dacă acestea se pot încadra în înălțimea maximă admisă.
- În cazul loturilor cu **suprafața de minimum 1500 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 35 metri** se admite un regim de înălțime **D+P+4** (6 niveluri supraterane), respectiv o înălțimea maximă de 18 metri. Este admisă realizarea suplimentară a unui mezanin între parter și primul nivel al construcției, situație în care construcția va putea avea un regim de construire **maxim D+P+Mz+4 (7 niveluri supraterane), respectiv 21 m înălțime**. Se vor respecta deopotrivă regimul maxim de înălțime, înălțime maximă și numărul maxim de niveluri supraterane. Nu se acceptă realizarea unei construcții cu regim P+5, respectiv P+Mz+5, chiar dacă acestea se pot încadra în înălțimea maximă admisă.
- În cazul loturilor cu **suprafața de minimum 2400 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 55 metri** se admite un regim de înălțime **D+P+6+7R** (9 niveluri supraterane), respectiv o înălțimea maximă de **24 metri măsuțați la cornișa/aticul etajului 6, respectiv 27 metri măsuțați la cornișa/aticul etajului 7 retras**. Este admisă realizarea suplimentară a unui mezanin între parter și primul nivel al construcției, situație în care construcția va putea avea un regim de construire **maxim D+P+Mz+6+7R** (10 niveluri supraterane), echivalentul unei înălțimi maxime de **27 metri măsuțați**

la cornișa/aticul etajului 6, respectiv 30 metri măsurați la cornișa/aticul etajului 7 retras. Se vor respecta deopotrivă regimul maxim de înălțime, înălțime maximă și numărul maxim de niveluri supraterane. Nu se acceptă realizarea unei construcții cu regim P+8, respectiv P+Mz+8, chiar dacă acestea se pot încadra în înălțimea maximă admisă.

Suplimentar se vor respecta și următoarele condiționări referitoare la regimul de înălțime:

- **Către aliniamentele de la străzile Baba Novac și Constantin Bobescu (în insula adiacentă străzii Baba Novac)** se admite realizarea unui front cu un regim de înălțime maxim de **D+P+6+7R, respectiv D+P+Mz+6+7R**. Înălțimea fațadei propuse către aliniament (măsurată la cornișă/atic) nu va putea depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al fațadei respective și până la cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. În vederea respectării condiției este admisă edificarea în regim terasat, cu etaje retrase față de fațada situată în primul plan către limita zonei funcționale sau retragerea întregii fațade în situația în care nu se dorește realizarea unor etaje retrase.
- **Către aliniamentele de la străzile Eliberării, Constantin Bobescu (insula adiacentă străzii Eliberării) și Muzicii** se admite realizarea unui front cu un regim de înălțime maxim de **D+P+4, respectiv D+P+Mz+4**. Înălțimea fațadei propuse către aliniament (măsurată la cornișă/atic) nu va putea depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al fațadei respective și până la cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. În situația în care dimensiunile parcelei admit un regim de înălțime mai mare (suprafața de minimum 2400 mp) și în vederea respectării condiției referitoare la distanța dintre fronturi este admisă edificarea în regim terasat, cu etaje retrase față de fațada situată în primul plan către limita zonei funcționale sau retragerea întregii fațade în situația în care nu se dorește realizarea unor etaje retrase.
- În toate situațiile în care înălțimea totală a fațadei propuse (măsurată de la nivelul de călcare și până la aticul/cornișa ultimului nivel) este mai mare decât distanța până la limita laterală sau posterioară este admisă edificarea în regim terasat, cu etaje retrase față de fațada situată în primul plan către limita de proprietate sau retragerea întregii fațade în situația în care nu se dorește realizarea unor etaje retrase. Înălțimea fațadei (măsurată la cornișă/atic) nu va putea depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al fațadei respective (retrasă și neretrasă) și până la cel mai apropiat punct al limitei de proprietate.
- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.
- 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

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Construcțiile noi sau modificate, reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;
- Toate intervențiile ulterioare edificării ce urmăresc modificări ale arhitecturii sau cromaticii inițiale se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul. Sunt interzise intervențiile ce vizează o singură unitate locativă (apartament): anvelopare, schimbarea finisajelor sau a cromaticii fațadei numai la nivelul unității respective, acoperirea, micșorarea sau lărgirea golurilor etc.
- În cazul parterelor comerciale, suprafețele respective vor fi tratate într-o manieră asemănătoare întregului imobil.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții și care dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**

- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri, folosind finisaje care se îmbină armonios precum lemnul, cărămida aparentă etc.;



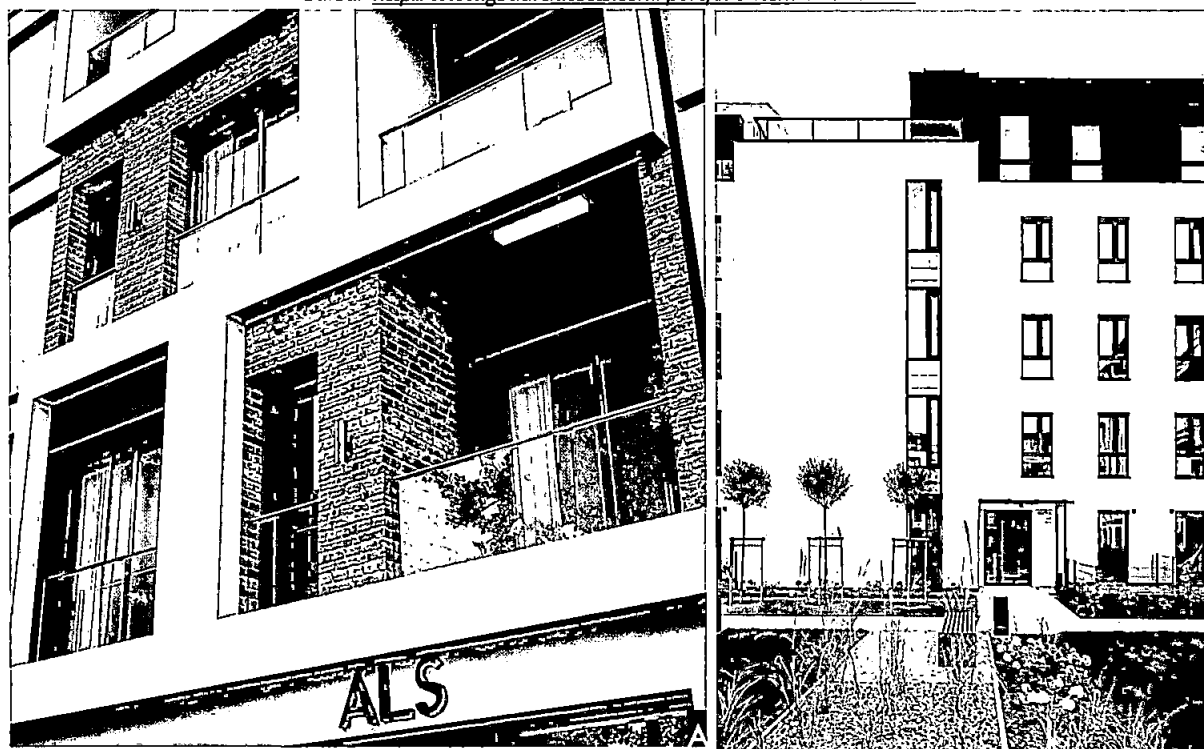
Exemplu tratare parter comercial

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/ll-hawkins/>



Exemplu alăturare finisaje

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/il-hawkins/>



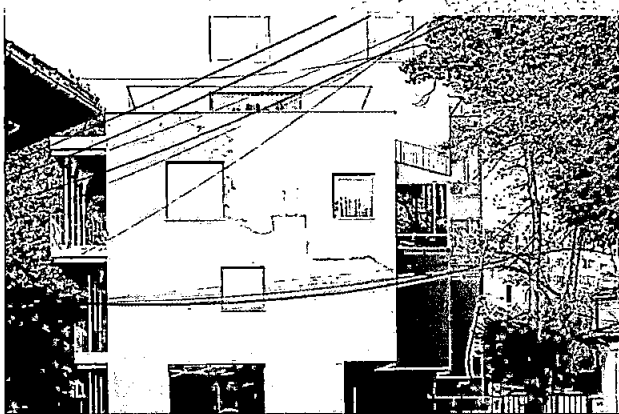
Exemplu tratare fațadă - finisaje, Sursa: <https://mazm.pl/nova-atmosfera>, <https://alsmimarlik.com/>

- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală parcașilor la nivel de imagine percepută.

Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate 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 cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;

locuință colectivă finisată într-o singură culoare deschisă, nesaturată - DA



sursa: Mumuleanu 14, ADNBA

folosirea accentelor de culoare la nivelul batcoanelor (ce nu depășesc 15% din suprafața totală a fațadelor) - DA



sursa: PETITDIDIERPRIoux Architectes

Exemple de tratări ale fațadelor. Sursa: ADN BA, PETITDIDIERPRIoux Architects

- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform Paletarului Anexa*:

- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei.* Se pot considera accente: balcoane, încadrăminte, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;



Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa: TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil

- 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.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/metă, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- La nivelul parterului sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

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

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



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

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



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

- În cazul locuințelor a căror acoperire s-a realizat în șarpantă, pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade;
- În cazul locuințelor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metal, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;
- Pentru clădirile ce urmează a fi edificate, în cazul balustradelor specifice balcoanelor se recomandă utilizarea materialelor de tip: sticlă securizată sau aluminiu. Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale



Exemplu de tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

Signalistică și elemente publicitare

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



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/>

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 domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operează și necesități de intervenție asupra acestora.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selectivă. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Indiferent de funcțiunea predominantă, vor fi prevăzute **spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim 30% din suprafața totală a parcelei**, dispuse la sol. Acestea pot fi completate cu terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.). Spațiile libere și neutilizate ca circulații piet-

onale, parcări și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu cu minim un arbore la fiecare 200 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. 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.

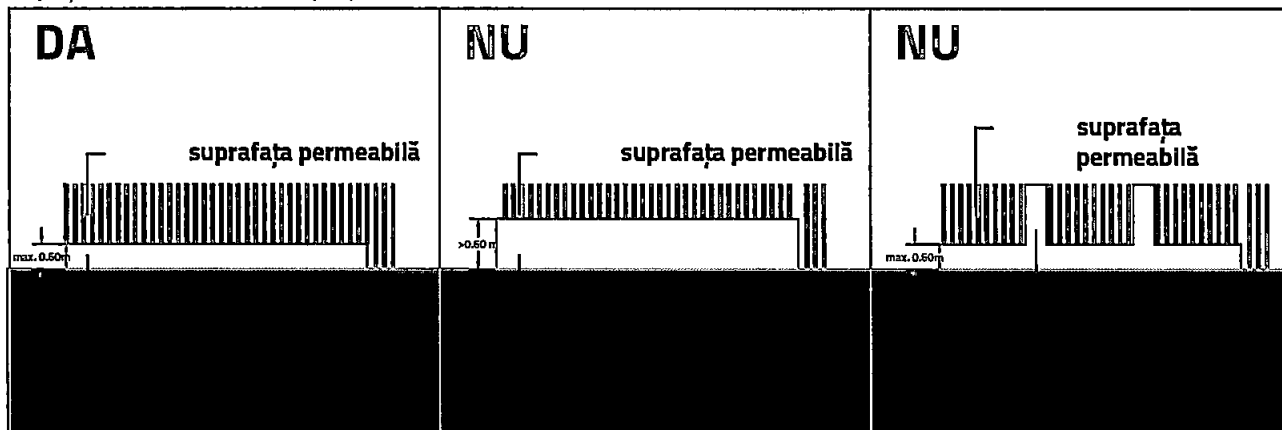
Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Sunt interzise împrejmuirile către strada Baba Novac și către celelalte aliniamente la care sunt localizate funcțiuni destinate publicului în parterul imobilelor. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.

De-a lungul limitelor laterale și/sau posterioare se recomandă evitarea împrejmuirilor în vederea obținerii unui spațiu liber mai amplu și al unor circulații pietonale și amenajări mai generoase. În cazul în care se optează pentru realizarea împrejmuirilor acestea vor fi fie opace fie semi-opace/semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc., însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. De asemenea, ele vor fi dublate de gard viu la interiorul lotului și nu vor depăși înălțimea de 2,5 metri.

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



În cazul suprafețelor semi-opace se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.

Cromatică și finisajele împrejuririlor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului prezent în Anexa 1.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim=45%

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=3 mp ADC/ mp teren

6. ZIS- E-comp - ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE EDUCATIONALE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Unități de învățământ (creșă, grădiniță, școală, liceu);
- Servicii și echipamente publice;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Construcții culturale;
- Centre comunitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Săli de sport sau alte echipamente sportive (piste de alergare, terenuri de sport etc.), aferente unităților de învățământ, cu condiția ca aceasta să nu fie funcțiunea principală a imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe de orice tip;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refoșabile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signaletică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **2000 mp**, având cel puțin una dintre dimensiunile parcelei de minim **40 metri**.

În condițiile în care parcelele nu respectă condițiile de suprafață, se vor opera operațiuni cadastrale astfel încât suprafața minimă să fie atinsă.

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

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

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

Față de aliniamentul de la orice stradă publică, cu excepția celui de la strada FN1, se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri.

Față de aliniamentul de la strada FN1 se va respecta o retragere de cel puțin 10 metri.

Față de aliniamentul aferent căilor ferate CFR SA, se va respecta o retragere de minimum 20 m.

În spațiul liber dintre limitele de proprietate și construcții se vor putea amenaja parcuri auto, circulații pietonale sau spații verzi. Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și fațada construcției (în cazul realizării unei retrageri față de aliniament), cu condiția ca acestea să fie tratate într-

o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre aliniament și construcția realizată retras, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

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

Terenurile încadrare în zonele ZIS-E-comp nu dispun de limite laterale și posterioare. În cazul unor operațiuni cadastrale în care acestea vor rezulta, amplasarea în raport cu limitele laterale și posterioare se va face în funcție de necesitățile temei program, cu respectarea normelor de siguranță și protecție, inclusiv la incendiu. În acest sens, se admite amplasarea construcțiilor pe eventualele limite laterale și posterioare care vor rezulta.

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

Pe o parcelă sunt admise construcții realizate cuplat sau izolat. În cazul în care nu există alte prevederi clădirile realizate în regim izolat pe aceeași parcelă se vor putea dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu următoarele condiții:

- asigurarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014;
- asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în fiecare construcție pentru situații de intervenție de urgență;
- Construcțiile să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele acustice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare;
- La ieșirea din incintă grădinițelor și școlilor primare se vor monta balustrade de protecție la limita trotuarului, care să limiteze ieșirea bruscă în carosabil.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale aflate în vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.
- Ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.
- Se recomandă realizarea unor sisteme de acoperire a parcărilor la sol cu pergole sau structuri care să permită montarea unor panouri fotovoltaice și care să asigure umbră locurilor de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

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

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

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia.

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **15 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului/cornișei. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **D+P+2, echivalentul a 4 niveluri supraterane**. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.
- Respectarea înălțimii maxime admise, a regimului maxim admis de înălțime și a numărului maxim de niveluri supraterane se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate. Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.

Cromatică

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

- **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplărie exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
 - 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;
 - Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului anexă . Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc .
 - În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
 - Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

Tâmplărie

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

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

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdes sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;

- În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în șarpantă, pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade;
- În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în terasă, atițul va fi din tablă/aluminiu/metă/alte materiale, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;
- Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- 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. Se recomandă realizarea unor platforme mecanizate amplasate în subteran pentru a reduce riscul împrăștierei mirosurilor și al deșeurilor purtate de vânt.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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.

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.

Ținând cont de funcțiunea predominantă dispusă la nivelul parcelei, se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde (cu rol decorativ sau de protecție) echivalentul a 40% din suprafața totală a parcelei. Minim două treimi din această suprafață se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

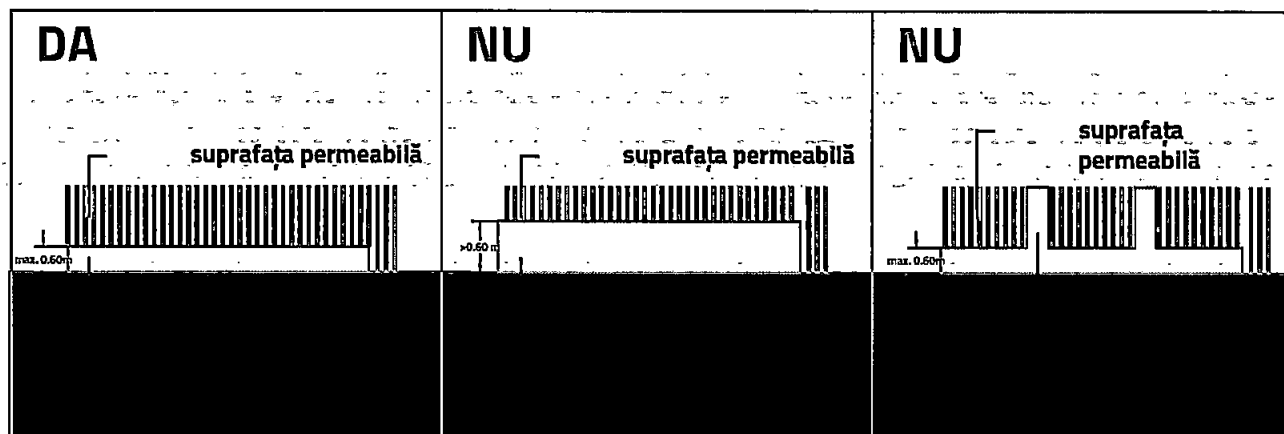
Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale, carosabile și parcări vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp.

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

Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către zona CF din condiții de siguranță. Zonele destinate petrecerii tipului în aer liber vor fi, de asemenea, împrejmuite, pentru siguranța copiilor și elevilor. Împrejmuirile vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 și 2,00m. Acestea pot fi permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.

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



Cromatica și finisajele împrejuririlor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului ilustrat în **Anexa 2**. În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp AC / mp teren * 100$)

POT maxim=conform studii de specialitate

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=conform studii de specialitate

7. ZS- comp - zona serviciilor și dotărilor cu caracter public

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, showroom-uri;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc.);
- Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Comerț cu amănuntul;
- Funcțiuni turistice: unități de cazare în regim hotelier (inclusiv apart-hotel), agenții de turism etc.;
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Unități de învățământ (creșă, grădiniță, școală, liceu);
- Centre comunitare
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, sedii birouri, sediu firmă/companie etc.;
- Funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- Funcțiuni medicale, de sănătate și asistență socială;
- Funcțiuni culturale;
- Loisir și sport în spații acoperite, funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber;
- Spații verzi plantate de folosință generală;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, sau parcaje subterane;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare/firme luminoase, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv 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;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Săli de sport sau alte echipamente sportive (piste de alergare, terenuri de sport etc.), aferente unităților de învățământ, cu condiția ca aceasta să nu fie funcțiunea principală a imobilului.

- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe de orice tip;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

front minim la stradă (m)	suprafață minimă (mp)	Regim de înălțime maxim	Nr. Niveluri supraterane
50m	2000mp	D+P+3	4 niveluri

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului

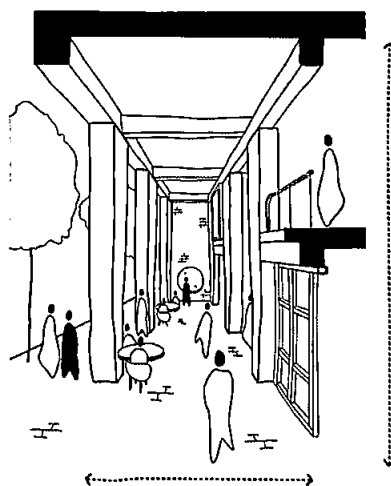
planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

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

Față de aliniamentul de la strada Baba Novac se va respecta o retragere de minimum 7 metri.

Față de aliniamentul de la strada Operei se va respecta o retragere de minimum 10 metri.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniamentul spre strada Baba Novac sunt permise amenajarea de circulații pietonale, piste ciclabile, spații verzi, zone de odihnă, instalații de artă interactivă, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă), cu condiția ca acestea, să nu depășească 4 metri înălțime (măsurați de la cota terenului amenajat), iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc. Totodată, **terasele se pot amenaja la nivelul parterului comercial, cu condiția de a nu obstrucționa circulația pietonală.**



Spațiu public acoperit aferent unităților comerciale/de alimentație publică situate la nivelul parterului.

sursă: Central Melbourne Design Guide

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre aliniament și construcția realizată retras, cu condiția ca

acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

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

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

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

La nivelul subzonei funcționale se admite construirea atât în regim izolat, cât și în regim cuplat. Edificarea la limita de proprietate se poate face doar dacă în urma acestui proces pe parcela vecină se poate edifica o construcție în cel puțin aceiași parametrii urbanistici (POT, CUT, RH, retrageri) ca și în situația în care s-ar edifica în regim izolat - adică nu se reduce dreptul de construire conform prezentului RLU.

Față de limita zonei funcționale ZM3-comp se va respecta o retragere de minimum 7 metri.

Față de limita zonei funcționale ZL2a-comp se va respecta o retragere de minimum 7 metri.

Față de limita zonei funcționale ZL2b-comp se va respecta o retragere de minimum 7 metri.

Față de orice altă limită care se constituie ca limită laterală sau limită posterioară (față de care nu se intenționează edificarea la limita de proprietate) se va respecta o retragere de minimum jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 7 metri.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre limita de proprietate și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

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

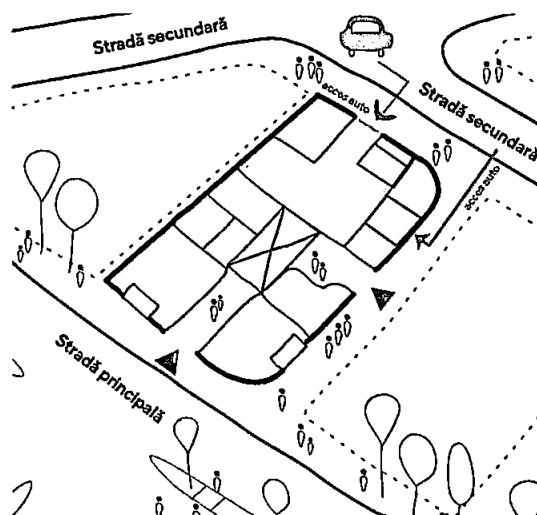
Se admite cuplarea clădirilor pe aceeași parcelă sau dispunerea acestora în regim izolat, distanța dintre acestea fiind egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța se poate reduce la jumătate (3 metri) numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală pentru desfășurarea activităților.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

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



Accesul auto la nivelul parcelei. sursă: Central Melbourne Design Guide

Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

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 de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 20 cm. În aceste condiții pantă rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare 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 de maximum 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

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

Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.

Se va asigura un spațiu, ce poate fi închis și/sau acoperit (prin pergole), destinat depozitării bicicletelor cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare 4 apartamente.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

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

Demisol=un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzută 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**. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia.

Se admite un regim de înălțime maxim de D+P+3 etaje, respectiv o înălțime de 15 m, măsurați de la cota de călcare în dreptul accesului pe lot și până la cornișă/atic. Regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă se vor putea realiza cu următoarele condiții:

- Către limitele zonelor ZM3-comp și ZL2a-comp se admite un regim maxim de înălțime D+P+3 (15 metri). Înălțimea fațadei propuse către limitele zonelor ZM3-comp și ZL2a-comp (măsurată la cornișă/atic) nu va putea depăși jumătate din distanța măsurată pe orizontală din orice punct al fațadei respective și până la cel mai apropiat punct al limitei zonei funcționale. În vederea respectării condiției este admisă edificarea în regim terasat, cu etaje retrase față de fațada situată în primul plan către limita zonei funcționale sau retragerea întregii fațade în situația în care nu se dorește realizarea unor etaje retrase.
- În toate situațiile în care înălțimea totală a fațadei propuse (măsurată de la nivelul de călcare și până la aticul/cornișa ultimului nivel) este mai mare decât jumătate din distanța până la limita laterală sau posterioară este admisă edificarea în regim terasat, cu etaje retrase față de fațada situată în primul plan către limita de proprietate sau retragerea întregii fațade în situația în care nu se dorește realizarea unor etaje retrase. Înălțimea fațadei (măsurată la cornișă/atic) nu va putea depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al fațadei respective (retrasă și neretrasă) și până la cel mai apropiat punct al limitei de proprietate.
- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.
- 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

Aspectul general al construcțiilor

Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate 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 cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului anexă . Aceste culori saturate nu vor depăși 40% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc .

- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin așize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- La nivelul parterului sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional. Acestea vor fi dispuse exclusiv pe fațada către circulațiile publice, în vederea expunerii materialelor pentru vânzare;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

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

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatică volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- În cazul locuințelor a căror acoperire s-a realizat în șarpantă, pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade;
- În cazul locuințelor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metal, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;
- Pentru clădirile ce urmează a fi edificate, în cazul balustradelor specifice balcoanelor se recomandă utilizarea materialelor de tip: sticlă securizată sau aluminiu. Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;

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



Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcționii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îi pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

Signalistică și elemente publicitare

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă cu sistem de degivrare și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operează și necesități de intervenție asupra acestora.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploaie puternice).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Construcțiile comerciale vor fi prevăzute cu **spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim 50% din suprafața totală a parcelei**, din care minim 30% vor fi dispuse la sol. Acestea pot fi completate cu terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a.

Unitățile de învățământ și pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute cu **spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim 30% din suprafața totală a parcelei**, dispuse la sol. Acestea pot fi completate cu terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a.

Construcțiile financiar-bancare și construcțiile administrative vor fi prevăzute cu **spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim 50% din suprafața totală a parcelei**, din care minim 30% vor fi dispuse la sol. Acestea pot fi completate cu terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a.

Orice altă construcție ce nu se încadrează în niciuna dintre categoriile menționate mai sus va fi prevăzută cu **spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim 30% din suprafața totală a parcelei**, dispuse la sol. Acestea pot fi completate cu terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a.

Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.). Se impune plantarea unui arbore la fiecare 200mp din suprafața amenajată ca spațiu verde de la nivelul fiecărui lot.

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. 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.

Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile sau să fie dotate cu sisteme de producere a energiei electrice din surse regenerabile (solară, eoliană). Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

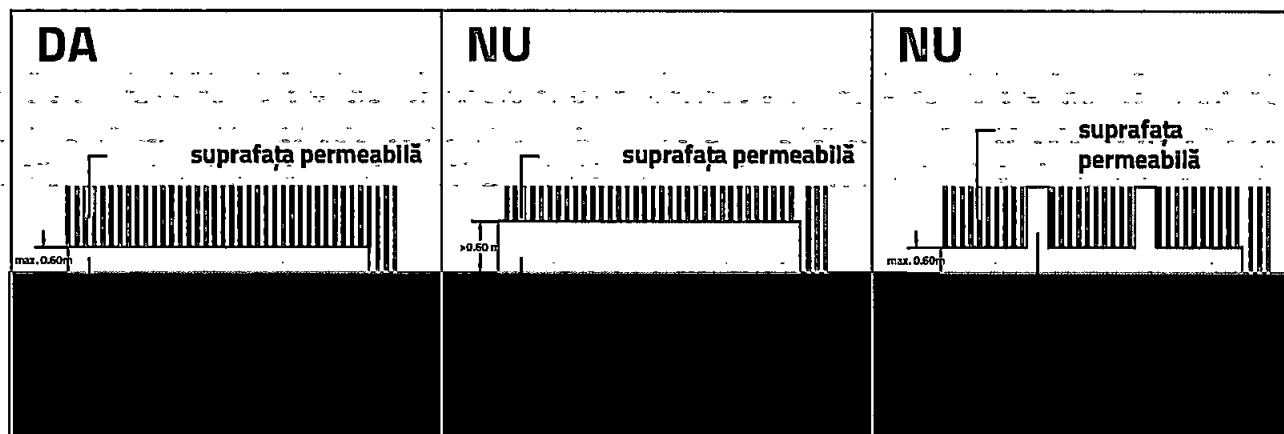
Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde 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

Sunt interzise împrejmuirile către strada Baba Novac și către strada Operei. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.

Către limitele zonelor ZM3-comp, ZL2a-comp și ZL2b-comp împrejmuirea va fi opacă, cu înălțimea de maximum 2,5 metri, dar se vor corela în înălțime și aspect cu ele realizate anterior pe terenurile din celelalte zone funcționale învecinate.

În cazul unor funcțiuni care necesită realizarea unor împrejmuiri pentru desfășurarea activităților (spre exemplu educația), se admite o împrejmuire permeabilă sau semi-permeabilă (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei. Împrejmuirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.



În cazul în care se vor realiza împrejuriri laterale și posterioare, acestea vor fi opace sau semiopace, însă dublate de gard viu la interior și vor avea înălțimi de maximum 2,5 metri. În cazul suprafețelor semi-opace se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.

Cromatică și finisajele împrejuririlor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului prezent în Anexa 1. În ceea ce privește materialele utilizate sunt permise

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim=45%

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 = 1,75 mp ADC / mp teren

8. ZV-comp - ZONA SPAȚIILOR VERZI DE LOISIR

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber;
- Spații verzi plântate de folosință generală;
- Amenajări temporare ale spațiului public, lucrări de modelare a terenului;
- Amenajări peisagistice și spații de joacă;
- Alei pietonale și velo;
- Alei pentru alergare;
- Mobilier urban;
- Skatepark, gradene, terase etc.;
- Amenajări de pergole, umbrare, instalații de artă;
- Cabine de pază.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru spațiile verzi cu o suprafață de peste 3000 mp sunt permise pavilioane temporare de maxim 50 mp destinate alimentației publice, fără acces carosabil, cu condiția ca aprovizionarea acestora să se realizeze în afara orelor de vizitare a parcului;
- Pentru spațiile verzi cu o suprafață de peste 3000 mp sunt permise funcțiuni sportive: terenuri de sport, echipamente sportive în aer liber;
- În zona de siguranță a căii ferate, amplasarea oricăror construcții (inclusiv construcțiile cu caracter temporar) se va face cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare;
- Food-trucks, cu condiția ca acestea să fi amplasate în spații speciale amenajate, în afara zonelor plantate;
- Toalete publice amplasate în spații special amenajate;
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice, cu condiția ca acestea să fi realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Locuințe individuale și locuințe colective;

- Funcțiuni complementare locuirii: (farmacii, laboratoare medicale, cabinete medicale comerț en- detail, comerț specializat, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, birouri de proiectare proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.)
- Activități generatoare de disconfort pentru locuitor;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Orice utilizări ce nu au fost cuprinse în **ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE, sau ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

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

Se recomandă ca loturile să aibă acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 4m.

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

Amplasarea construcțiilor și dotărilor de dimensiuni mari precum locuri de joacă pentru copii, rampe pentru skate-park, gradene, scene ș.a. se va face cu respectarea următoarelor retrageri față de limitele zonelor către circulațiile publice:

- Se va respecta o retragere de minim 10 m față de limita zonei spre strada Titus Cergău.
- Față de limita zonei spre străzile Haricleea Darclee, Ion Voicu și Clopotnițelor, se va respecta o retragere de minimum 5 m.

Față de toate celelalte limite ale zonelor verzi spre străzile publice, se va respecta o retragere de minimum 5 metri. În terenului situat adiacent terenului CFR, față de limitele de proprietate comune cu terenul CFR se va respecta retragerea impusă de zona de protecție CF, dar nu mai puțin de 5 metri.

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

Nu este cazul.

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

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

În cazul tuturor construcțiilor dispuse izolat, se va păstra o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte sau conform normelor tehnice, în cazul echipamentelor tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. 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 de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 20 cm. În aceste condiții pantă rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare 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 de maximum 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor nu este permisă în interiorul amenajărilor de spațiu verde. Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcarilor special amenajate. Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde.

Nu este necesar a se asigura locuri de parcare pentru punctele de alimentație publică mai mici de 50 mp. Amenajarea unor locuri de parcare în interiorul zonei verzi va face cu respectarea POT și CUT maxim admise în cazul spațiilor verzi publice (Legea 24/2007 cu modificările și completările ulterioare).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **5 metri la cornișă/atic, măsurați de la CTS (cota terenului sistematizat) la nivelul accesului pe lot**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă. Sunt admise instalații decorative, totemuri sau echipamente care fac parte din dotările de agrement care depășesc această înălțime, cu condiția ca acestea să nu prezinte un pericol pentru vizitatori sau construcțiile învecinate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei.

Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor corespunde standardelor de calitate în construcții, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

Firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire sau îngropate. 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 PLANTATE

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerăa apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei. Suprafețele mineralizate aferente parcarilor auto vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare.

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

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

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. Spațiile de joacă pentru copii și tarcurile pentru animale vor fi prevăzute cu sursă de apă potabilă pentru utilizatori;

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

În vederea amenajării spațiilor verzi se vor respecta indicațiile prevăzute în Anexa 3 - "Ghid de amenajare a spațiilor verzi aferente zonelor rezidențiale - Municipiul Constanța", ca parte integrată a prezentului RLU.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este opțională realizarea împrejmuirilor. În cazul în care se optează pentru realizarea acestora, se recomandă folosirea împrejmuirilor transparente cuprinse între 1,80 și 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu. Se interzice împrejmuirea zonelor verzi de dimensiuni mici (sub 2000 mp), cu condiția ca acestea să nu găzduiască activități destinate copiilor (locuri de joacă) orientate către circulațiile publice. Zonele verzi de dimensiuni mici (sub 2000 mp) vor fi separate de trotuare printr-un parapet de 0,60m - 0,80m, sau prin plantații de arbuști care să nu depășească 0.60 m - 0,80 m.

Către zona CF se vor realiza împrejurimi opace sau semiopace cu rolul de a preveni circulația persoanelor în proximitatea infrastructurii feroviare, iar acestea vor fi dublate de plantații de aliniament.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

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 max = 10%

Circulațiile pietonale și alte spații mineralizate se vor lua în calculul POT, conform Legii 24/2007, cu modificările și completările ulterioare

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 max = 0,1mp adc/mp teren

9. ZF-comp - ZONA CLĂDIRILOR DE CULT

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Lăcașuri de cult;
- Construcții adiacente lăcașurilor de cult pentru activități sociale ale asociațiilor religioase;
- Case parohiale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Clopotniță, cu condiția ca înălțimea totală a acesteia să fie mai mică de 20 metri;
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să fi realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public.
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Cavouri sau camere funerare;
- Cimitire;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcția existentă sau până la demolarea construcției. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau extinderi ale construcției existente, pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

- are o suprafață de minimum 2000 mp;
- dispune de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minimum 30 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Față de limita de proprietate nordică comună cu zona ZM2-comp care se constituie ca aliniament se va respecta o retragere de minimum 7 metri.

Limitele zonei ZF-comp către circulațiile publice adiacente (strada Eduard Caudella, strada Mihail Jora, strada Gheorghe Dima, strada Dinu Lipati și strada Titus Cergău) se vor trata ca aliniamente. Astfel:

Se admite o retragere de minimum 5m față de limita terenului nou propus la strada Eduard Caudella.

Față de limitele zonei de la străzile Mihail Jora, Gheorghe Dima, Dinu Lipati și Titus Cergău se va respecta o retragere de minimum 3 metri. Față de limita zonei ZF-comp către ZV-comp se va respecta o retragere de minimum 3 metri.

Este permisă amplasarea clopotnițelor pe aliniament, cu condiția ca acestea să fie integrate în împrejurime. Nu sunt admise alte construcții aparținând funcțiunii de culte amplasate pe aliniament, suplimentar față de cele existente.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

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

Imobilul cu nr cadastral 216929 din care se constituie zona ZF-comp din nord nu dispune de limite laterale și posterioare de proprietate. În situația unor dezmembrări ale imobilului în vederea construirii, limitele cadastrale rezultate în interiorul zonei ZF-comp din nord se vor trata ca limite laterale și posterioare. Față de aceste limite rezultate se va respecta o retragere de minimum 5 metri, dar nu mai puțin decât 1/3 din înălțimea construcției.

Imobilul cu nr cadastral 238581 care determină zona ZF-comp adiacent străzii Dinu Lipati nu dispune de limite laterale sau posterioare. Nu este admisă dezmembrarea acestei parcele în suprafețe mai mici.

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

Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. În cazul în care nu există alte prevederi de natură tehnică sau ale temei program clădirile de pe aceeași parcelă se vor putea dispune la o distanță de minimum 3 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța.

Pentru construcțiile de cult se vor asigura minim 5 locuri de parcare pentru fiecare obiectiv, numărul acestora fiind suplimentat în cazul în care pe parcelă există și alte funcțiuni completare lăcașelor de cult (case parohiale, spații pentru învățământ-seminarii religioase etc.). Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **25 metri pentru lăcașe de cult**, echivalentul unui regim de înălțime de P înalt. Pentru **clopotnițe**, înălțimea maximă admisă va fi de **20m**. Pentru alte construcții adiacente (case de rugăciuni, case parohiale, construcții educaționale- seminarii etc.), înălțimea maximă va fi de 8m, echivalentul unui regim de înălțime P+1. Nu este admisă supraînălțarea construcțiilor existente amplasate pe aliniament.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii. Sunt permise tratările cromatice care respectă specificul construcțiilor de cult. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor. Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

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.

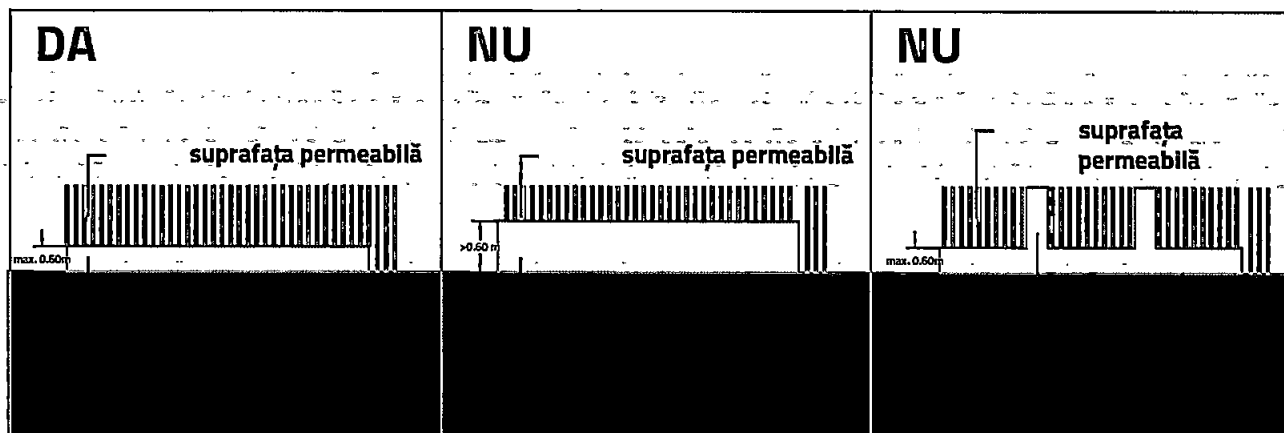
Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale, carosabile și parcări vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 40% din suprafața fiecărei parcele.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

De-a lungul circulațiilor perimetrare și de-a lungul spațiilor verzi publice adiacente împrejmuirile vor fi permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Împrejmuirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.



În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente horizontale/verticale), evitându-se formele organice, pașișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.

De-a lungul limitei nordice comună cu ZM2-comp se recomandă realizarea unei împrejmuiri opace, cu înălțimi cuprinse între 2 și 2,5 metri, dublată spre interiorul parcelei de arbuști ornamentali cu înălțimi similare împrejmuirii. Împrejmuirea va fi corelată cu cea a imobilelor din zona ZM2-comp și va fi realizată o singură împrejmuire unitară la limita de proprietate comună cu fiecare imobil.

Împrejmuirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat, poliplan etc.).

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

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

Se va respecta un POT maxim de 30%.

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane 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 = 4 mc/ mp teren

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

La nivelul P.U.Z., se regăsesc 9 zone funcționale

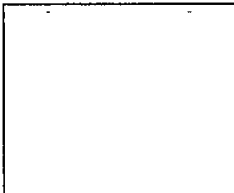

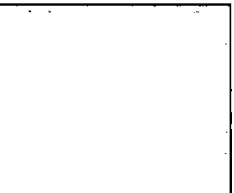
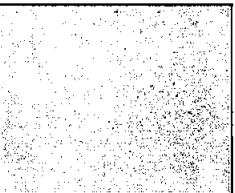
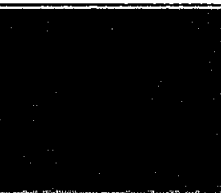
Zone și subzone funcționale propuse					
	POT max	CUT max	RH max	H max (la cornișă/atic)	Nr. Niveluri suprateerane
1. ZL1-comp - Zona locuințelor colective medii și înalte grupa sub forma ansamblurilor rezidențiale					
ZL1a - subzona locuințelor colective înalte de maxim P+9e, grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale edificate	30%	2,75 mp adc / mp teren	P+9	29 m	10
ZL1b-comp - subzona locuințelor colective medii de maxim D+P+6E, grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale	30%	1,8 mp adc / mp teren	D+P+6	24 m	8
2. ZL2-comp - Zona locuințelor individuale și colective mici					
ZL2a comp— subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 4 apartamente	35%	1,3 mp adc / mp teren	D+P+2 / D+P+3 cu excepții	12 m / 15 m cu excepții m	4 / 5 cu excepții
ZL2b comp— subzona locuințelor colective mici cu maxim 6 apartamente situate în afara ansamblurilor rezidențiale	40%	1,4 mp adc / mp teren	D+P+3	15 m	5
3.ZL3-comp - zona locuințelor individuale dezvoltate într-un parcelar de factură semi-rurală	35%	0,8 mp adc / mp teren	D+P+1	8 m	3
4.ZL4 - subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale (Cf. PUG Municipiul Constanța)	30%	1,5 mp adc / mp teren	P+4	15 m	5
5.ZM-comp - Zona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu					
ZM1- comp— subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim mic de înălțime (D+P+3)	40%	1,75 mp adc / mp teren	D+P+3	15 m	5

Zone și subzone funcționale propuse					
	POT max	CUT max	RH max	H max (la cornișă/atic)	Nr. Niveluri supraterane*
ZM2- comp— subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+4+5R	45%	2,25 mp adc / mp teren; 2,5 mp adc/mp teren - parcele de colț cu sub- sol 2,75 mp adc/ mp teren - parcele de colț cu demisol	D+P+4+5R	18m/21 m etaj retras m	7
ZM3- comp— subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+6+7R/D+P+Mz+6+7R	45%	3 mp adc /mp teren	D+P+6+7R/ D+P+Mz+6+ 7R	27m/30 m etaj retras m	9/10
6.ZIS-E-comp - Zona instituțiilor și serviciilor publice	30%	cf studii de specialitate	D+P+2	15 m	4
7.ZS - zona serviciilor și dotărilor cu caracter public	45%	1,75 mp adc / mp teren	D+P+3	15 m	5
8.ZV- comp - zona spațiilor verzi	10%	0,1 mp adc/mp teren	P	5 m	1
9.ZF - comp - zona clădirilor de cult	30%	4 mc/mp teren	P+1/P înalt	25 m	2

ANEXE


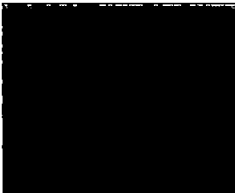
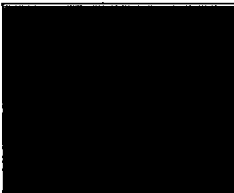
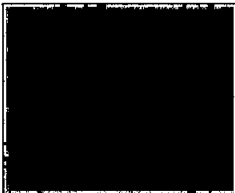

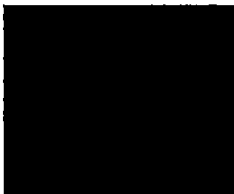
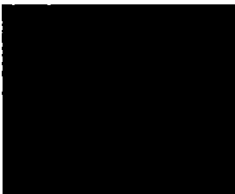
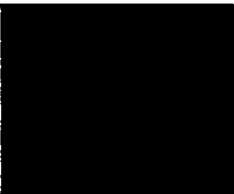
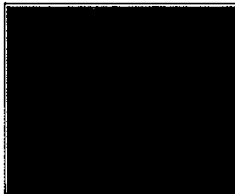
Anexa 1. Paletar culori propus pentru finisajele fațadei

Culori fond (*conform NCS)

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

Culori accent (*conform NCS)

notă: acestea nu se vor folosi pe mai mult de 15% din suprafața
toată a fațadei

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

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă consultarea unui paletar profesionist.

Anexa 2. Paletar culori propus pentru împrejurimi

Culori accent (*conform NCS)

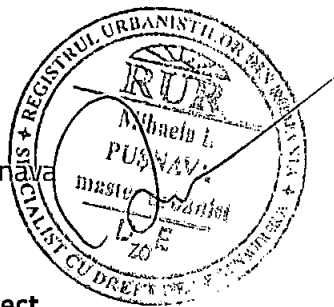
*notă: acestea nu se vor folosi pe mai mult de 15% din suprafața
toată a fațadei*

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

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă consultarea unui paletar profesionist.

Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



Manager de proiect

Dr. Urb. Mădălina Moțcanu Dumitrescu

Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

Dr. Urb. Mădălina Moțcanu Dumitrescu

Dr. Urb. Mihai Moțcanu Dumitrescu

urb. Laura Balint

urb. Beatrice Gheorghiu

urb. Teodor Manea

**PLAN URBANISTIC ZONAL
„ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORI”**

PLAN DE ACȚIUNE

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM
ZONA COMPOZITORI**

Amplasamentul: **ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE BABA NOVAC, BOGDAN VASILE, CLOPOTNIȚELOR,
PRELUNGIREA EDUARD CAUDELLA, ALEXANDRU GHERGHEL (ALEEA), ELIBERĂRII, CALEA FERATĂ ȘI
PLATFORMA “ENERGIA”**

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

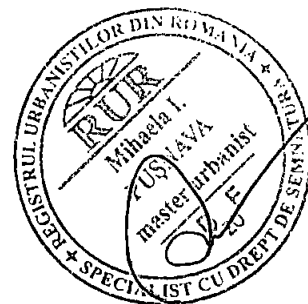
Nr contract: **80811/22.05.2020**

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

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

Management proiect: **RAUPLAN DESIGN**

Doctor Urbanist MĂDĂLINA MOȚCANU DUMITRESCU



Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ

Acțiuni/ Obiective	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
1. Fond construit și utilizarea terenurilor						
<i>Obiectiv: Locuire calitativă și sigură</i>						
Reabilitarea locuințelor colective și asigurarea eficienței energetice	Proiect de reabilitare și asigurarea eficienței energetice a locuințelor colective BN1- BN18, de pe Strada Baba Novac	Se va determina la momentul realizării proiectului tehnic, în funcție de soluțiile de reabilitare alese	PNRR/ Alte finanțări guvernamentale/ structurale disponibile/ Buget Local (co-finanțare/ integral)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip DALI - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 18 luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Proiect de reabilitare și asigurarea eficienței energetice a locuinței colective DE22 de pe Strada Prelungirea Eduard Caudella	Se va determina la momentul realizării proiectului tehnic, în funcție de soluțiile de reabilitare alese	PNRR/ Alte finanțări guvernamentale/ structurale disponibile/ Buget Local (co-finanțare/ integral)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip DALI - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 18 luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Obiective	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
<i>Obiectiv : Zonă deservită echitabil de dotări publice</i>						
Realizarea de operațiuni cadastrale: parcelare, expropriere în vederea realizării obiectivelor de interes public	Proiect de expropriere pentru cauze de utilitate publică ale terenurilor proprietate privată în vederea realizării unităților educaționale - lotul identificat prin n.c. 242030	Se va determina la momentul realizării proiectului de expropriere (Cost estimativ: 140 euro/mp, conform Studiu de Piață 2023-Camera Notarilor Publici) aprox. 8700mp de obținut (expropriere)= 1218000 euro	PNRR, POR 2021-2027, Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții; ▪ Identificarea proprietarilor și realizarea listelor de expropriere, inclusiv a sumelor individuale necesare expropriere în vederea realizării investiției; ▪ Notificarea proprietarilor și afișarea publică a listelor cu imobilele necesar a fi expropriate; ▪ Suplimentarea, după caz, a valorilor de expropriere, în cazurile justificate după contestațiile proprietarilor; ▪ Emiterea deciziei de expropriere; ▪ Transferul dreptului de proprietate în proprietatea publică a UAT Mun. Constanța Durată: 6-12 luni vezi etape Legea 255/2010, completată, modificată	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Obiective	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
	Proiect de expropriere pentru cauze de utilitate publică ale terenurilor proprietate privată în vederea realizării unităților educaționale - lotul neintabulat, aflat la intersecția strzilor Ion Voicu, Titus Cergău, Haricleea Draclee	Se va determina la momentul realizării proiectului de expropriere (Cost estimativ: 140 euro/mp, conform Studiu de Piață 2023-Camera Notarilor Publici) aprox. 2000mp de obținut (expropriere)=280000 euro	PNRR, POR 2021-2027, Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții; ▪ Identificarea proprietarilor și realizarea listelor de expropriere, inclusiv a sumelor individuale necesare expropriere în vederea realizării investiției; ▪ Notificarea proprietarilor și afișarea publică a listelor cu imobilele necesar a fi expropriate; ▪ Suplimentarea, după caz, a valorilor de expropriere, în cazurile justificate după contestațiile proprietarilor; ▪ Emiterea deciziei de expropriere; ▪ Transferul dreptului de proprietate în proprietatea publică a UAT Mun. Constanța <p>Durată: 6-12 luni vezi etape Legea 255/2010, completată, modificată</p>	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Obiective	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etapă de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
	Proiect de expropriere pentru cauze de utilitate publică ale terenurilor proprietate privată în vederea realizării circulațiilor publice la gabaritele prevăzute prin PUZ	Se va determina la momentul realizării proiectului de expropriere (Cost estimativ: 140 euro/mp, conform Studiu de Piață 2023-Camera Notarilor Publici) aprox. 16500 mp de obținut (expropriere)=2310000 euro	PNRR, POR 2021-2027, Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții; ▪ Identificarea proprietarilor și realizarea listelor de expropriere, inclusiv a sumelor individuale necesare expropriere în vederea realizării investiției; ▪ Notificarea proprietarilor și afișarea publică a listelor cu imobilele necesar a fi expropriate; ▪ Suplimentarea, după caz, a valorilor de expropriere, în cazurile justificate după contestațiile proprietarilor; ▪ Emiterea deciziei de expropriere; ▪ Transferul dreptului de proprietate în proprietatea publică a UAT Mun. Constanța <p>Durată: 6-12 luni vezi etape Legea 255/2010, completată, modificată</p>	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Ațiuni/ Obiective	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
Dezvoltarea infrastructurii și a serviciilor educaționale la nivelul zonei de studiu	Proiect de edificare unitate de învățământ pe o suprafață de aproximativ 8700 mp, rezultată în urma operațiunilor de expropriere	Se va determina la momentul realizării proiectului tehnic. Cost aproximativ: 10000 euro/mp construit	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 36luni 	nerealizat	UAT Municipiul Constanța
	Proiect de edificarea unitate educațională pe terenul fără n.c., aflat la intersecția străzilor Ion Voicu, Titus Cergău, Haricleea Darclee	Se va determina la momentul realizării proiectului tehnic. Cost aproximativ: 10000 euro/mp construit	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 24luni 	nerealizat	UAT Municipiul Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ

Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
2.Utilități publice, tehnologice și echipare tehnico-edilitară						
<i>Obiectiv: Zonă deservită echitabil de rețelele tehnico-edilitare</i>						
Modernizarea rețelelor de apă și canalizare menajeră uzate și extinderea rețelelor de canalizare ape pluviale la nivelul zonei de studiu PUZ	Proiect de înlocuire a conductei existente de alimentare cu apă aferentă străzii Eduard Caudella și introducerea unei conducte magistrale de distribuție apă (DN 250 mm PEHD)	Aprox. 1070 metri rețea alimentare cu apă, la un cost estimativ de 107 Mii de Euro (100 Euro/ml)	RAJA SA/ PNRR/ Bugetul Local al Municipiului Constanța/Fonduri structurale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	RAJA SA/ UAT Municipiul Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsur	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
	Proiect de extindere a rețelelor de canalizare ape pluviale în zona nordică a cartierului Compozitori (străzile Mihail Jora, Operei, Ionel Perlea, Edmod Deda, Nicolae Kirculescu, Alexandru Bogza, Dumitru Kiriac, Iosif Ivanovici, Titus Cergău, Ion Voicu, Clopotnițelor)	Aprox. 2800 metri rețea de canalizare ape pluviale, la un cost estimativ de 280 Mii de Euro (100 Euro/ml)	RAJA SA/ PNRR/ Bugetul Local al Municipiului Constanța/Fonduri structurale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Investiția se va realiza secvențial, în funcție de fiecare tronson de stradă în parte. Astfel, pentru fiecare obiectiv sunt prevăzute următoarele etape de realizare a investiției:</i> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	RAJA SA/ UAT Municipiul Constanța
	Proiect de extindere a rețelelor de canalizare ape pluviale în zona centrală a cartierului Compozitori (străzile Haricleea Darclee, Paul Constantinescu, Dinu Lipatti, Aleea Mădrigalului, Aleea Cella Delavrancea)	Aprox. 1300 metri rețea de canalizare ape pluviale, la un cost estimativ de 130 Mii de Euro (100 Euro/ml)	RAJA SA/ PNRR/ Bugetul Local al Municipiului Constanța/Fonduri structurale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Investiția se va realiza secvențial, în funcție de fiecare tronson de stradă în parte. Astfel, pentru fiecare obiectiv sunt prevăzute următoarele etape de realizare a investiției:</i> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	RAJA SA/ UAT Municipiul Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemenării	Părți responsabile implementare
	Proiect de extindere a rețelelor de canalizare ape pluviale în zona sudică a cartierului Compozitori (străzile Sergiu Celibidache, Zeno Vancea, Tiberiu Brăticeanu, Filaret Barbu, Prelungirea Eduard Caudella)	Aprox. 1100 metri rețea de canalizare ape pluviale, la un cost estimativ de 110 Mii de Euro (100 Euro/ml)	RAJA SA/ PNRR/ Bugetul Local al Municipiului Constanța/Fonduri structurale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Investiția se va realiza secvențial, în funcție de floecare tronson de stradă în parte. Astfel, pentru fiecare obiectiv sunt prevăzute următoarele etape de realizare a investiției: ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	RAJA SA/ UAT Municipiul Constanța
	Proiect de extindere a rețelelor de canalizare ape pluviale de-a lungul străzii Eduard Caudella	Aprox. 880 metri rețea de canalizare ape pluviale, la un cost estimativ de 88 Mii de Euro (100 Euro/ml)	RAJA SA/ PNRR/ Bugetul Local al Municipiului Constanța/Fonduri structurale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	RAJA SA/ UAT Municipiul Constanța
	Proiect de extindere a rețelelor de canalizare ape pluviale de-a lungul străzii Constantin Bobescu	Aprox. 1500 metri rețea de canalizare ape pluviale, la un cost estimativ de 150 Mii de Euro (100 Euro/ml)	RAJA SA/ PNRR/ Bugetul Local al Municipiului Constanța/Fonduri structurale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	RAJA SA/ UAT Municipiul Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemen- tării	Părți responsabile implementare
	Proiect de extindere a rețelelor de canalizare ape pluviale de-a lungul străzii Rapsodiei	Aprox. 1000 metri rețea de canalizare ape pluviale, la un cost estimativ de 100 Mii de Euro (100 Euro/ml)	RAJA SA/ PNRR/ Bugetul Local al Municipiului Constanța/Fonduri structurale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	RAJA SA/ UAT Municipiul Constanța
Extinderea rețelelor de iluminat public la nivelul zonei de studiu PUZ	Proiect de extindere a rețelelor de iluminat public în zona nordică a cartierului Compozitori (de-a lungul străzilor Iosif Ivanovici, Operei, Mihail Jora, Bodan Vasile, Bogdan Vasile (intrarea), Clopotnițelor)	Aprox. 1100 metri de rețea electrică subterană de joasă tensiune 0,4kV și rețea de iluminat public la un cost estimativ de 110 mii de Euro (100 Euro/ml)	E-distribuție Dobrogea SA, PNRR, Bugetul local al Municipiului Constanța	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Investiția se va realiza secvențial, în funcție de fiecare tronson de stradă în parte. Astfel, pentru fiecare obiectiv sunt prevăzute următoarele etape de realizare a investiției:</i> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	E-distribuție Dobrogea SA, Municipiul Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
	Proiect de extindere a rețelelor de iluminat public în zona centrală a cartierului Compozitori (de-a lungul străzilor FN1, Paul Constantinescu, Sabin Drăgoi, Dinu Lipatti)	Aprox. 500 metri de rețea electrică subterană de joasă tensiune 0,4kV și rețea de iluminat public la un cost estimativ de 50 mii de Euro (100 Euro/ml)	E-distribuție Dobrogea SA, PNRR, Bugetul local al Municipiului Constanța	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Investiția se va realiza secvențial, în funcție de fiecare tronson de stradă în parte. Astfel, pentru fiecare obiectiv sunt prevăzute următoarele etape de realizare a investiției:</i> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	E-distribuție Dobrogea SA, Municipiul Constanța
	Proiect de extindere a rețelelor de iluminat public în zona sudică a cartierului Compozitori (de-a lungul străzilor Dimitrie Cuclin, Zeno Vancea (alee), Tiberiu Brățiceanu, Gheorghe Dumitrescu, Prelungirea Eduard Caudella)	Aprox. 800 metri de rețea electrică subterană de joasă tensiune 0,4kV și rețea de iluminat public la un cost estimativ de 80 mii de Euro (100 Euro/ml)	E-distribuție Dobrogea SA, PNRR, Bugetul local al Municipiului Constanța	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Investiția se va realiza secvențial, în funcție de fiecare tronson de stradă în parte. Astfel, pentru fiecare obiectiv sunt prevăzute următoarele etape de realizare a investiției:</i> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	E-distribuție Dobrogea SA, Municipiul Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemenării	Părți responsabile implementare
	Proiect de extindere a rețelelor de iluminat public de-a lungul străzii Constantin Bobescu	Aprox. 480 metri de rețea electrică subterană de joasă tensiune 0,4kV și rețea de iluminat public la un cost estimativ de 48 mii de Euro (100 Euro/ml)	E-distribuție Dobrogea SA, PNRR, Bugetul local al Municipiului Constanța	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	E-distribuție Dobrogea SA, Municipiul Constanța
Extinderea rețelelor de telecomunicații la nivelul zonei de studiu PUZ	Proiect de extindere a rețelelor de telecomunicații în zona centrală a cartierului Compozitori (de-a lungul străzilor Sabin Drăgoi, Dinu Lipatti; Aleea Madrigalului, Aleea Cella Delavrancea) în vederea asigurării condițiilor de bransare a tuturor imobilelor din zona de studiu	Aprox. 650 metri de rețea de telecomunicații la un cost estimativ de 65mii de Euro (100 Euro/ml)	TELEKOM România Communications SA, PNRR, Bugetul Local al Municipiului Constanța	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Investiția se va realiza secvențial, în funcție de fiecare tronson de stradă în parte. Astfel, pentru fiecare obiectiv sunt prevăzute următoarele etape de realizare a investiției:</i> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	TELEKOM România Communications SA + Municipiul Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsur	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemenării	Părți responsabile implementare
	Proiect de extindere a rețelelor de telecomunicații în zona sudică a cartierului Compozitori (de-a lungul străzilor Dimitrie Cuclin, Aleea FN, Tiberiu Brățiceanu, Aleea Zeno Vancea, Filaret Barbu, Gheorghe Dumitrescu) în vederea asigurării condițiilor de bransare a tuturor imobilelor din zona de studiu	Aprox. 560 metri de rețea de telecomunicații la un cost estimativ de 5,6 mii de Euro (100 Euro/ml)	TELEKOM România Communications SA, PNRR, Bugetul Local al Municipiului Constanța	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Investiția se va realiza secvențial, în funcție de fiecare tronson de stradă în parte. Astfel, pentru fiecare obiectiv sunt prevăzute următoarele etape de realizare a investiției:</i> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	TELEKOM România Communications SA + Municipiul Constanța
	Proiect de extindere a rețelelor de telecomunicații de-a lungul străzii Constantin Bobescu în vederea asigurării condițiilor de bransare a tuturor imobilelor din zona de studiu	Aprox. 850 metri de rețea de telecomunicații la un cost estimativ de 85 mii de Euro (100 Euro/ml)	TELEKOM România Communications SA, PNRR, Bugetul Local al Municipiului Constanța	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	TELEKOM România Communications SA + Municipiul Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsur	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemenării	Părți responsabile implementare
	Proiect de extindere a rețelelor de telecomunicații de-a lungul străzii Rapsodia în vederea asigurării condițiilor de bransare a tuturor imobilelor din zona de studiu	Aprox. 600 metri de rețea de telecomunicații la un cost estimativ de 6 mii de Euro (100 Euro/ml)	TELEKOM România Communications SA, PNRR, Bugetul Local al Municipiului Constanța	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	TELEKOM România Communications SA + Municipiul Constanța
3. Căi de comunicație și transport						
Obiectiv: sistem de circulații carosabile fluid și conectat						

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemen- tării	Părți responsabile implementare
Creșterea accesibilității rutiere la nivelul zonei de studiu	Modernizarea și regabaritatea străzii Baba Novac (include amenajarea de spații pietonale și trasee velo dezvoltate de-a lungul arterelor de circulație)	Estimare aprox. 0,67mil euro. - aprox 13500 mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 18luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritatea străzii Constantin Bobescu (include amenajarea de spații pietonale și trasee velo dezvoltate de-a lungul arterelor de circulație)	Estimare aprox. 0,9 mil. euro. - aprox 18000 mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemen- tării	Părți responsabile implementare
	Modernizarea și regabaritatea Aleii Muzicii (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 77500 euro. - aprox 1550 mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 10luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritatea Străzii Ionel Perlea (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 83500 euro. - aprox 1670 mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemenării	Părți responsabile implementare
	Modernizarea și regabaritatea Edmond Deda (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 150000 euro. - aprox 3000 mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritatea străzii Nicolae Kirculescu (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 150000 euro. - aprox 3000 mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemen- tării	Părți responsabile Implementare
	Modernizarea și regabaritarea străzii Operei (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 170000 euro. - aprox 3400 mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritarea străzii Mihail Jora(include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 225000 euro. - aprox 4500 mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ

Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemenării	Părți responsabile implementare
	Modernizarea și regabaritatea străzii Alexandru Bogza (include amenajarea de spații pietonale și zone verzi adiacente)	Estimare aprox. 225000 euro. - aprox 6550 mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritatea străzii Iosif Iavanovici (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 182500 euro. - aprox 3650 mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Ațiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemen- tării	Părți responsabile implementare
	Modernizarea și regabaritatea străzii Dumitru Kiriac (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 111500 euro. - aprox 2230 mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritatea străzii Rapsodiei (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 660000 euro. - aprox 13200 mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 18luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Ațiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemen- tării	Părți responsabile implementare
	Modernizarea și regabaritatea străzii Eduard Caudella (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 6835000 euro. - aprox 16700 mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 18luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritatea străzii Haricleea Darclee (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 387500 euro. - aprox 7750mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
	Modernizarea și regabaritatea străzii Gheorghe Dima (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 45000euro. - aprox 900mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritatea străzii Marțian Negrea (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 22500euro. - aprox 450mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 10luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
	Modernizarea și regabaritarea străzii Bogdan Vasile (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 72500euro. - aprox 1450mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritarea intrării Bogdan Vasile (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 110000euro. - aprox 2200mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsur	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile financiare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
	Modernizarea și regabaritatea străzii Clopotnițelor (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 220000euro. - aprox 4400mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritatea străzii Ion Voicu (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 42500euro. - aprox 850mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemen- tării	Părți responsabile implementare
	Modernizarea și regabaritarea străzii FN 2 (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 42500euro. - aprox 850mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritarea străzii Ion Damaschin (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 80000euro. - aprox 1600mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsur	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemenării	Părți responsabile implementare
	Modernizarea și regabaritatea străzii Titus Cergău (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 285000euro. - aprox 5700mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritatea străzii Paul Constantinescu-tronson 1 (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 55000euro. - aprox 1100mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemenării	Părți responsabile implementare
	Modernizarea și regabaritatea străzii Paul Constantinescu-tronson 2 (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 45000euro. - aprox 900mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritatea străzii Dinu Lipatti (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 150000euro. - aprox 3000mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile financiare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemenării	Părți responsabile implementare
	Modernizarea și regabaritarea străzii Sabin Drăgoi (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 55000euro. - aprox 1100mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritarea aleii Madrigalului (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 65000euro. - aprox 1300mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemen- tării	Părți responsabile implementare
	Modernizarea și regabaritatea aleii Cella Delavrancea (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 125000euro. - aprox 2500mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritatea străzii Sergiu Celibidache (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 342500 euro. - aprox 6850mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
	Modernizarea și regabaritatea străzii Dimitrie Cuclin (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 60000 euro. - aprox 1200mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritatea aleii FN (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 85000 euro. - aprox 1700mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsur	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemenării	Părți responsabile implementare
	Modernizarea și regabaritatea aleii Zeno Vancea (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 65000 euro. - aprox 1300mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritatea străzii Tiberiu Brăticeanu (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 145000 euro. - aprox 2900mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemen- tării	Părți responsabile implementare
	Modernizarea și regabaritarea aleii Gheorghe Dumitrescu (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 50000 euro. - aprox 1000mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritarea străzii Filaret Barbu (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 115000 euro. - aprox 2300mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemen- tării	Părți responsabile implementare
	Modernizarea și regabaritatea străzii prelungirea Eduard Caudella (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 222500 euro. - aprox 4450 mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Modernizarea și regabaritatea intrării Constantin Bobescu (include amenajarea de spații pietonale)	Estimare aprox. 60000 euro. - aprox 1200mp	Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 10luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemen- tării	Părți responsabile implementare
Fluidizarea circulației carosabile	Proiect de dotare cu sistem automatizat de semaforizare, în intersecția străzilor Constantin Bobescu și Baba Novac		Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> Achiziția sistemului de video detecție și automatizare Montarea în intersecție: Total estimat 6 luni	nerealizat	UAT Mun. Constanța
	Proiect de dotare cu sistem automatizat de semaforizare, în intersecția străzilor Eduard Caudella și Baba Novac		Programe Operaționale Regionale (POR) 2021-2027, Planul Național pentru Relansare și Reziliență (PNRR), Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> Achiziția sistemului de video detecție și automatizare Montarea în intersecție: Total estimat 6 luni	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ

Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemenării	Părți responsabile implementare
4. Zone verzi și spații de loisir						
<i>Obiectiv: Sistem dezvoltat de spații verzi amenajate și infrastructură de loisir</i>						
Realizarea de operațiuni cadastrale: parcelare, exproprieri în vederea dezvoltării infrastructurii și a serviciilor culturale, sportive și recreaționale	Proiect de expropriere teren cu suprafața de aproximativ 6500 mp, adiacent străzilor Titus Cergău și Harcileea Darclee, pentru cauză de utilitate publică în vederea realizării spațiilor verzi publice	Se va determina la momentul realizării proiectului de expropriere (Cost estimativ: 140 euro/mp, conform Studiu de Piață 2023-Camera Notarilor Publici) aprox. 6500mp de obținut (expropriere)=910000 euro	PNRR, POR 2021-2027, Bugetul Local	<ul style="list-style-type: none"> Aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții; Identificarea proprietarilor și realizarea listelor de expropriere, inclusiv a sumelor individuale necesare expropriere în vederea realizării investiției; Notificarea proprietarilor și afișarea publică a listelor cu imobilele necesar a fi expropriate; Suplimentarea, după caz, a valorilor de expropriere, în cazurile justificate după contestațiile proprietarilor; Emiterea deciziei de expropriere; Transferul dreptului de proprietate în proprietatea publică a UAT Mun. Constanța Durată: 6-12 luni vezi etape Legea 255/2010, completată, modificată	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Ațiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemen- tării	Părți responsabile implementare
Creșterea suprafeței de spațiu verde și ameliorarea microclimatului local	Proiect de amenajare a unui parc public adiacent străzii Eliberării, intrării Constantin Bobescu (fosta baza RATC Constanța)	cost estimat de 960 mil Euro +TVA (cca. 9600 mp - la un cost estimativ de 100 euro +TVA / mp)	PNRR/ Alte finanțări guvernamentale/ structurale disponibile/ Buget Local (co-finanțare/integral)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 18luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ

Acțiuni/ Măsuri	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemen- tării	Părți responsabile implementare
	<p>Proiect de amenajare a unui parc public adiacent străzii Titus Cergău</p>	<p>cost estimat de 655 mii Euro +TVA (cca. 6550 mp - la un cost estimativ de 100 euro +TVA / mp)</p>	<p>PNRR/ Alte finanțări guvernamentale/ structurale disponibile/ Buget Local (co-finanțare/integral)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 18luni 	<p>nerealizat</p>	<p>UAT Mun. Constanța</p>

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PŪZ						
Acțiuni/ Măsur	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implemen tării	Părți responsabile implementare
	Proiect de amenajare a unui scuar public adiacent străzilor Dinu Lipatti și Clopotnițelor	cost estimat de 60 mii Euro +TVA (cca. 600 mp - la un cost estimativ de 100 euro +TVA / mp)	PNRR/ Alte finanțări guvernamentale/ structurale disponibile/ Buget Local (co-finanțare/integral)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 6 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	nerealizat	UAT Mun. Constanța

Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



Manager de proiect

Dr. Urb. Mădălina Moțcanu Dumitrescu

Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

Dr. Urb. Mădălina Moțcanu Dumitrescu

Dr. Urb. Mihai Moțcanu Dumitrescu

urb. Laura Balint

urb. Beatrice Gheorghiu

urb. Teodor Manea