

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 266/18.06.2024

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Verde și limite cadastrale,
inițiator societatea Comtrans SA

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de
2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 119358/18.06.2024
- avizul Arhitectului șef nr. 95500/24.05.2024;
- raportul Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 119377/18.06.2024
- 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) și art. 27[^]1 lit. c) 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 nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru 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;
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea societății Comtrans SA înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 201391/18.10.2023, completată cu adresele nr. 240906/14.12.2023, nr. 20591/31.01.2024 și nr. 95500/13.05.2024;

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.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Verde și limite cadastrale, conform documentației

anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Aurel Vlaicu nr. 186, în suprafață totală de 25.724 mp (conform actelor de proprietate) și 24.981 mp (conform măsurătorilor cadastrale) este proprietatea societății Comtrans SA conform certificatelor de atestare a dreptului de proprietate seria M09 nr. 0571/14.08.1996 și, respectiv, nr. 0588/22.11.1996 emise de Ministerul Transporturilor, precum și contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2219/14.07.2004 la Biroul notarului public Eugenia Trifu, fiind format din 5 loturi, după cum urmează:

- lot 2 - teren în suprafață de 23.342 mp (conform actelor de proprietate) și 22.599 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202754, înscris în cartea funciară nr. 202754 a UAT municipiul Constanța;
- terenul în suprafață indiviză de 823,97 mp care face parte din lot 3 - teren în suprafață totală de 1.646 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202766, înscris în cartea funciară nr. 202766 a UAT municipiul Constanța (restul de teren în suprafață indiviză de 822,03 mp aparține societății Contexin SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2639/28.08.2008 la Biroul notarului public Joița Botezatu);
- lot 4 - teren în suprafață de 220 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202756, înscris în cartea funciară nr. 202756 a UAT municipiul Constanța;
- lot 5 - teren în suprafață de 360 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202757, înscris în cartea funciară nr. 202757 a UAT municipiul Constanța;
- lot 6 - teren în suprafață de 156 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202791, înscris în cartea funciară nr. 202791 a UAT municipiul Constanța.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 din prezenta hotărâre este de 3 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, societății Comtrans SA, 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:

_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHITAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 119358/18.06.2024

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Verde și limite cadastrale, inițiator societatea Comtrans SA;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1978/30.08.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 29.08.2024), avizul de oportunitate nr. 227635/16.11.2022, Raportul informării și consultării publicului nr. 55228/14.03.2024, avizul nr. 95500/24.05.2024 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Verde și limite cadastrale, inițiator societatea Comtrans SA.

PRIMAR

VERGIL CHITAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ

R A P O R T

Nr. 119377/18.06.2024

Urmare solicitării nr. 201391/18.10.2023 formulată de societatea Comtrans SA, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Verde și limite cadastrale, conform documentației completate cu adresele nr. 240906/14.12.2023, nr. 20591/31.01.2024 și nr. 95500/13.05.2024, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Aurel Vlaicu nr. 186, în suprafață totală de 25.724 mp (conform actelor de proprietate) și 24.981 mp (conform măsurătorilor cadastrale) este proprietatea societății Comtrans SA conform certificatelor de atestare a dreptului de proprietate seria M09 nr. 0571/14.08.1996 și, respectiv, nr. 0588/22.11.1996 emise de Ministerul Transporturilor, precum și contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2219/14.07.2004 la Biroul notarului public Eugenia Trifu, fiind format din 5 loturi, după cum urmează:

- lot 2 - teren în suprafață de 23.342 mp (conform actelor de proprietate) și 22.599 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202754, înscris în cartea funciară nr. 202754 a UAT municipiul Constanța;
- terenul în suprafață indiviză de 823,97 mp care face parte din lot 3 - teren în suprafață totală de 1.646 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202766, înscris în cartea funciară nr. 202766 a UAT municipiul Constanța (restul de teren în suprafață indiviză de 822,03 mp aparține societății Contexin SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2639/28.08.2008 la Biroul notarului public Joița Botezatu);
- lot 4 - teren în suprafață de 220 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202756, înscris în cartea funciară nr. 202756 a UAT municipiul Constanța;
- lot 5 - teren în suprafață de 360 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202757, înscris în cartea funciară nr. 202757 a UAT municipiul Constanța;
- lot 6 - teren în suprafață de 156 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202791, înscris în cartea funciară nr. 202791 a UAT municipiul Constanța.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor **PUG** aprobat prin HCL nr. 653/1999, acărui valabilitate a fost prelungită conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în bd. Aurel Vlaicu nr. 186, se află în UTR16, fiind reglementat urbanistic de două zone de reglementare: **ZRE2** – subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi și, respectiv, **ZRL2c** – subzona locuințelor cu maxim P+2 niveluri aflate în noile extinderi:



Prevederi RLU aferent PUG pentru ZRE2:

- UTILIZARI ADMISE: echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: se vor respecta normele de asigurare a unei functionari specifice fiecarui tip de echipament; la dispensarele, cresele si gradinitile situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor; pentru cresele si gradinitile situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafata de minim 100 mp. in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor.
- UTILIZARI INTERZISE: se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - in cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operatiuni urbanistice care necesita gruparea mai multor parcele, se va asigura mentinerea, prin modul de amenajare a terenului a amprentei parcelarului istoric.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - conform PUZ legal aprobat, normelor specifice si RGU; in cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim 10.0 metri; in cazul inscrierii cladirii in fronturi continue dispuse pe aliniament, daca din considerente functionale inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferenta dintre inaltime si aceasta distanta dar nu cu mai putin de 6.0 metri;

in cazul in care corecta functionare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeaasi cu cea a cladirilor de locuit din ZR adiacente, cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; in caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - conform PUZ legal aprobat, normelor specifice RGU; in cazul in care nu exista alte prevederi cladirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai putin de 5.0 metri..

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - conform PUZ legal aprobat, normelor specifice si RGU; pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei; in cazul in care nu exista alte prevederi cladirile de pe aceeaasi parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6.0 metri; distanta se poate reduce la jumatate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.

- CIRCULATII SI ACCESE - toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica; accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor proiectate.

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor in spatii rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulatiilor publice; locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 - 1.20 metri inaltime.

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - conform functiunii specifice sau conform PUZ si conform caracterului zonei si vecinatatilor

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati; aspectul exterior al noilor constructii va fi atent analizat in cadrul unor documentatii de tip PUD insotite de studii de impact vizual, inaintea acordarii AC

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - toate echipamentele publice vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - conform normelor in vigoare; spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori; parcajele amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 - 1.20 metri inaltime.

- IMPREJMUIRI - imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor; echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim 0.50 metri avand inaltimea totala de maxim 2.20 m si minim 1.80 m. dublat de un gard viu;

pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim 2.20 m si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale, sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$) - conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 85%.

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$) - conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3.0;

CUT_{maxim} poate fi depasit cu maximum 2.0 in urmatoarele imprejurari: daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului si care confera calitati urbanistice si arhitecturale sporite centrului de cartier; daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice.

Prevederi RLU aferent PUG pentru ZRL2a:

- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare: se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv perdele de protectie precum si in zonele propuse pentru extinderi pana la aprobarea PUZ; in zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere constructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent.

- Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:

(1) pentru constructii insiruite - suprafata minima de 150 mp (250 mp in zone protejate), front la strada de minim 8 m (10 m in zone protejate); pentru constructii cuplate - suprafata minima de 250 mp (300 mp in zone protejate), front la strada de minim 12 m; pentru constructii izolate - suprafata minima de 300 mp (350 mp in zone protejate), front la strada de minim 14 m. Pentru parcela de colt se admite o reducere cu 50 mp a suprafetei terenului si o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fatada.

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 m; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

- Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- Circulatii si accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3m latime; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HGR 525/1996, Anexa 5.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5m in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4m in cazul strazilor de

categoria III; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8 m la cele de categoria III; in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: cladiria construita in regim insiruit se va dispune cu calcani avand o adancime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3m; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5m; in cazul parcelelor cu adancimi sub 15m se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladirii principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă: pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de cladire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $A_{Cminima} = 50 \text{ mp}$; distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa a cladirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 4m.

- Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor: înălțimea maximă a cladirilor va fi P+2E ($H_{maxim} = 10 \text{ m}$); se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor învecinate în cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu rază de 4m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietatii nu va depăși înălțimea imprejuririi.

- Aspectul exterior al cladirilor: cladirile noi sau modificările /reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectura și finisaje; toate cladirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu cladiria principală; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor.

- Spatii libere si spatii plantate: spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST); spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

- Imprejmuiri: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.; gardurile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80m din care un soclu opac de 0,50m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; imprejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50m.

- Procent maxim de ocupare a terenului POT maxim = 35%

Terașele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului CUT maxim = 1.0

Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC.

Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1978/30.08.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 29.08.2024), precum și a avizului de oportunitate nr. 227635/16.11.2022, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului, parcurgându-se următoarele etape:

- Anunțul de intenție privind elaborarea PUZ înregistrat sub nr. 208435/27.10.2023, fiind postat pe pagina oficială a primăriei pentru 5 de zile (în perioada 27.10.2023-31.10.2023);

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 26039/27.02.2024 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 27.02.2024-03.03.2024);

- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUZ disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism.

Au fost emise 10 notificări către proprietarii de terenuri din zona de studiu identificați conform declarației nr. 26053/07.02.2024.

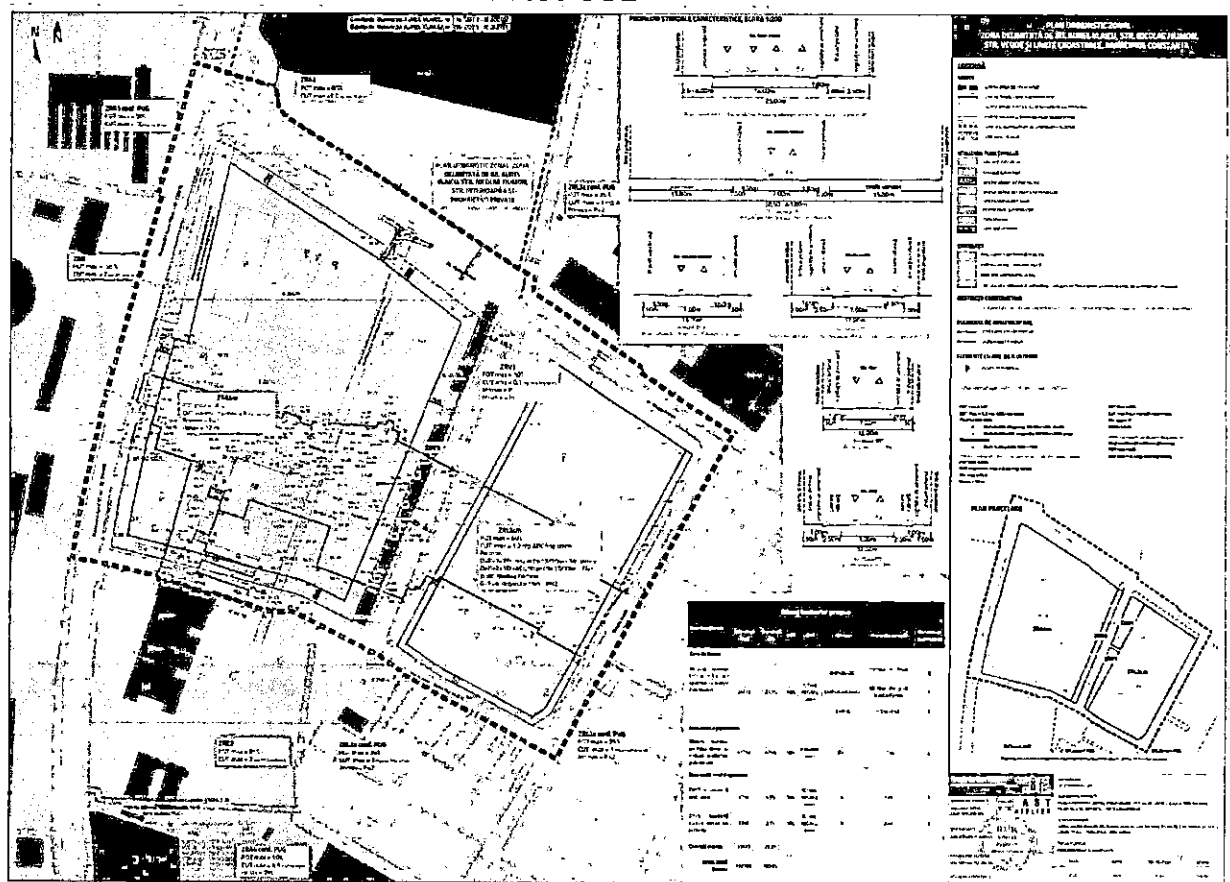
- La dezbaterile publice organizată în data de 23.02.2024, în intervalul orar 10-11, nu au participat proprietarii din zona de studiu.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu au fost transmise observații / recomandări / sesizări referitoare la prevederile PUZ.

- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 55228/14.03.2024.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 203313/20.10.2023 conform răspunsului formulat în data de 15.11.2023.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

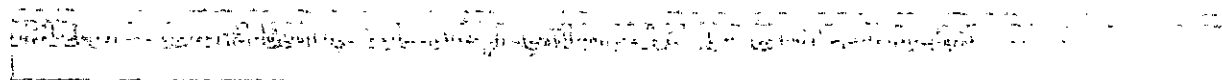


Extras PUZ – Planșa reglementări urbanistice

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul P.U.Z., se regăsesc 4 unități teritoriale de referință, după cum urmează:



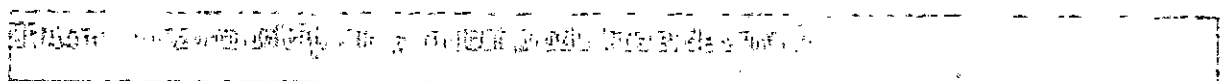
POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp. teren

Rh max și H max:

- D+P+2+3Er, respectiv 13/16m - Str. Verde
- D+P+2+3Er+4Er, respectiv 16/19m - FN1 și str. Nicolae Filimon
- D+P+4, respectiv 19m - FN2

Nr. max. niveluri supraterrane: 6



POT max = 50%

CUT volumetric max = 6 mc/ mp teren

RH max = P+1

H max = 12 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supratere: 2

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P

H max = 5 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supratere: 1

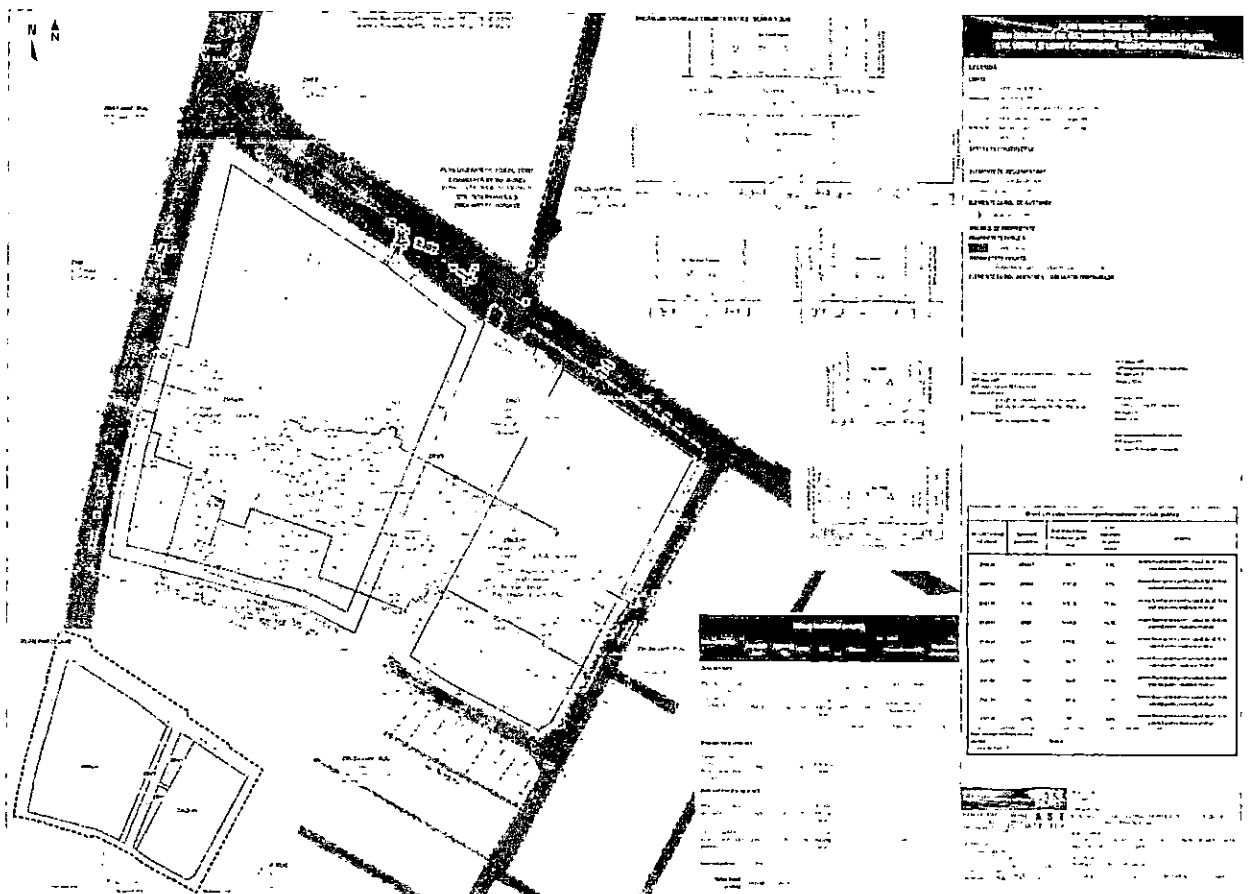
POT max = 10%

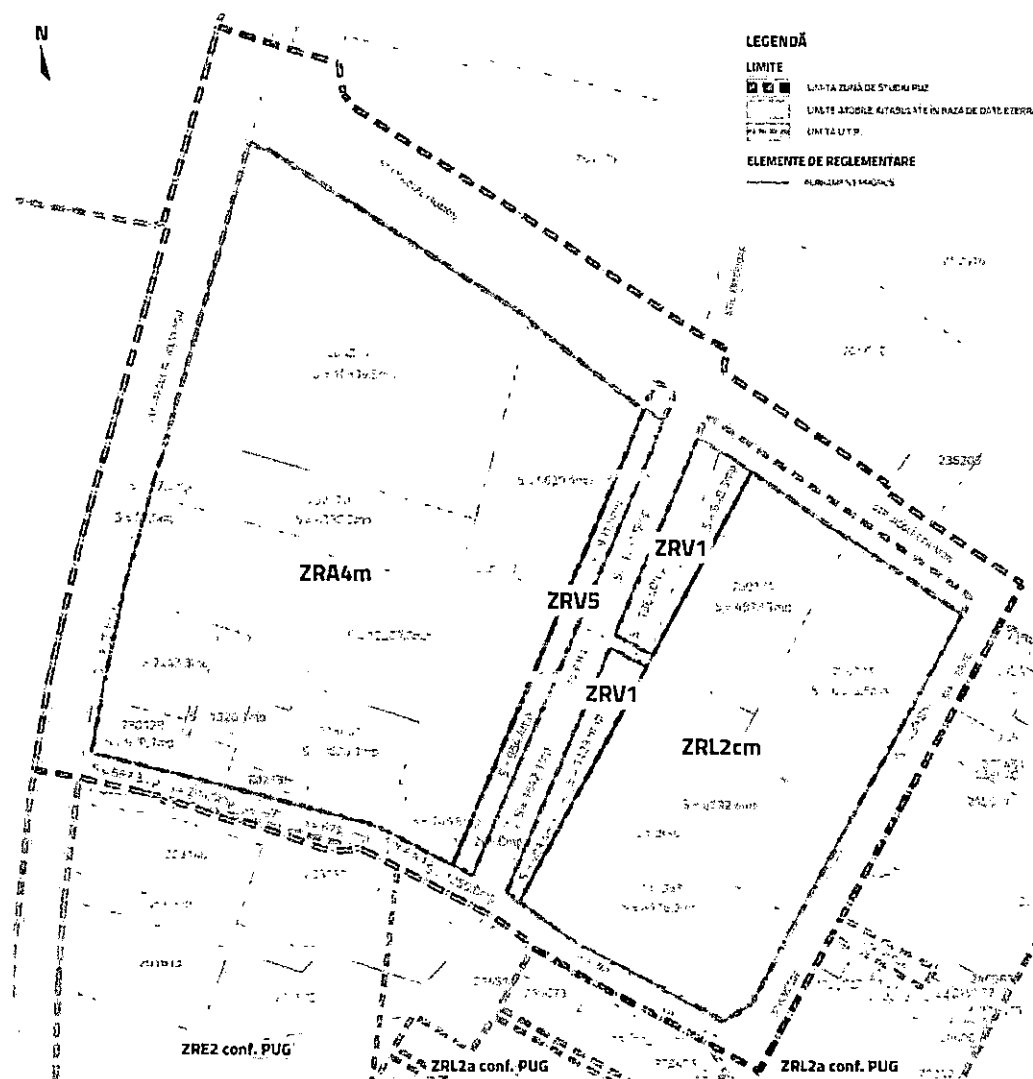
CUT max = 0,1 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P

H max = 5 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supratere: 1





Repartizare parcele existente (la momentul elaborării PUZ-ului) în cadrul UTR-urilor propuse, sursa: autor

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp. teren

Rh max și H max:

- D+P+2+3Er, respectiv 13/16m - Str. Verde
- D+P+2+3Er+4Er, respectiv 16/19m - FN1 și str. Nicolae Filimon
- D+P+4, respectiv 19m - FN2

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective și semicolective;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi și plantate, locuri de joacă pentru copii, țărcuri pentru animale, amenajări de sport pentru tineret;
- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere aferente zonei de locuințe colective;

Ed.I rev 00

ANEXA 7 - REGULAMENTUL DE ÎNCADRARE ÎN SPAȚIU

- se admit spații comerciale mici (comerț en-detail), alimentație publică (restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.), 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) Spațiile comerciale și de alimentație publică cu suprafața de vânzare/servire de maximum 100 mp;
 - (b) Spațiile destinate publicului vor avea un acces separat față de cel al locatarilor;
 - (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;
 - (e) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Spații amenajate pentru colectarea 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;
- 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 arhitectura imobilului.

10.2.2.2. FUNCȚIUNI INTERZISE

- Activități productive;
- 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;

10.2.2.3. ÎNCADRAREA ÎN SPAȚIU A CONSTRUCȚIILOR, OBIECTELOR ȘI OBIECTELOR DE ÎNCADRARE

10.2.2.3.1. ÎNCADRAREA ÎN SPAȚIU A CONSTRUCȚIILOR ȘI OBIECTELOR DE ÎNCADRARE

- Suprafața minimă a unei parcele destinate construirii va fi de 1500 mp, cu deschiderea minimă de 30 metri.

10.2.2.3.2. ÎNCADRAREA ÎN SPAȚIU A OBIECTELOR DE ÎNCADRARE

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

- Limita ZRL2cm va fi considerată aliniamentul.
- Clădirile se vor retrage față de aliniamentul către strada Verde, FN1 și FN2 cu o distanță de minim 5 metri.
- Se permite construirea pe aliniamentul către strada Nicolae Filimon.

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.

- Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat, înșiruit sau cuplat
- Se permite construirea pe limita laterală a parcelei cu condiția ca:
 - Parcela învecinată să fie una edificabilă, iar edificarea celor 2 loturi să se facă în regim cuplat la limita comună de proprietate
- SAU
- Parcela învecinată să fie una destinată circulațiilor, spațiilor verzi, amenajări etc cu condiția că fațada realizată la limita de proprietate să fie tratată ca fațadă cu ferestre (interzis calcan)
- În cazul în care nu se edifică pe limita laterală a parcelei, construcțiile se vor retrage cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic ($H/2$), dar nu mai puțin de 3 metri.
- Retrăgerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5 metri.
- În cazul construcțiilor înșiruite cu un front mai mare de 100 metri se vor asigura goluri de trecere pe toată înălțimea parterului și cu o lățime de minim 5 metri.

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

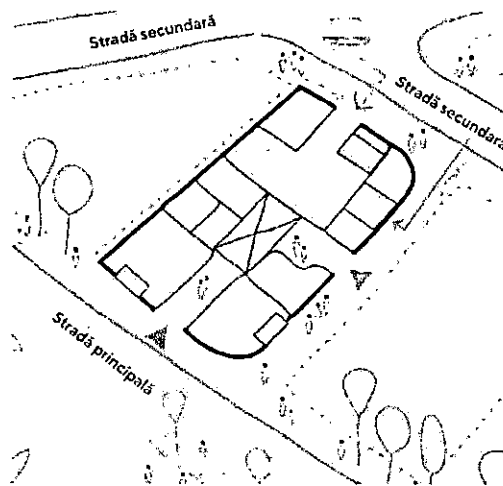
- Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat, înșiruit sau cuplat, pe aceeași parcelă.
- Distanța minimă dintre clădirile izolate de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri. În cazul în care fațadele nu prezintă ferestre ale unor camere de locuit, distanța dintre clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic ($H/2$), dar nu mai puțin de 3 metri.

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.
- 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 maximă de 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

- 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 așa fel încât să nu aglomereze traficul;



Imag. Accesul auto la nivelul parcelii, sursă: Central Melbourne Design Guide

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite doar în spații special amenajate și marcate ca atare, dimensionate conform HCL în vigoare.
- 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, dar nu mai puțin de:
 - 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;
 - 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp;
 - La locuințele colective, la locurile de parcare calculate se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori;
- 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.
- 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

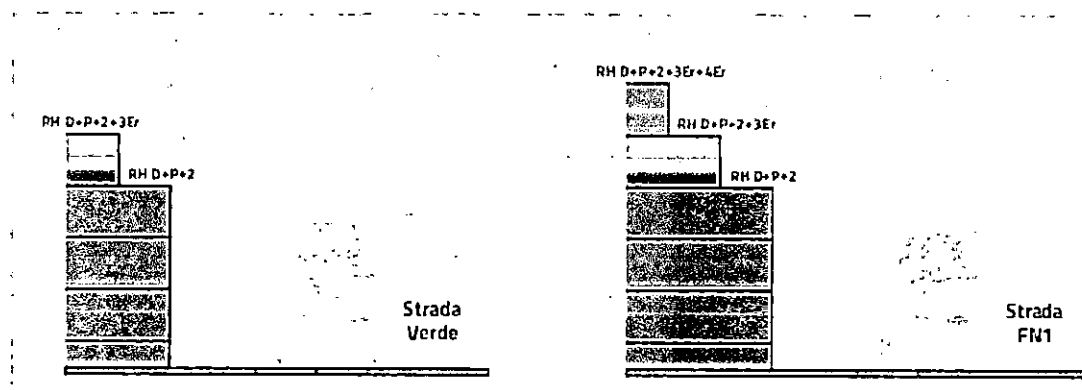
Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini

acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului

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

- Regimul maxim de înălțime al clădirilor este **D+P+4**, echivalentul unui **H maxim = 19 m la cornișă/atic**, respectiv maximum 6 niveluri supratereane, având grijă ca înălțimea clădirilor să scadă spre străzile perimetrale astfel:
 - Regimul maxim de înălțime al clădirilor ce formează primul front către strada Verde și strada FN1 este **D+P+2**, echivalentul unui **H maxim = 13 m la cornișă/atic**, respectiv maximum 4 niveluri supratereane. Deasupra etajului 2 se va putea construi terasat până la etajul retras 3 către strada Verde și până la etajul retras 4 către strada FN1 și strada Nicolae Filimon cu o retragere de minim 3 m pe fiecare nivel, rezultând astfel **D+P+2E+3Er** (echivalent H maxim = 16m, maximum 5 niveluri supratereane), respectiv **D+P+2E+3Er+4Er** (echivalent H maxim = 19m, maximum 6 niveluri supratereane).



Regim maxim de înălțime al fronturilor la străzile Verde și FN1

- Regimul maxim de înălțime al clădirilor ce formează primul front către strada FN2 și cele aflate în incinta ansamblului este **D+P+4**, echivalentul unui **H maxim = 19 m la cornișă/atic**, respectiv maximum 6 niveluri supratereane.
- Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supratereane.
- 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.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în jurul construcției și până la cornișă/atic.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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;
- 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.

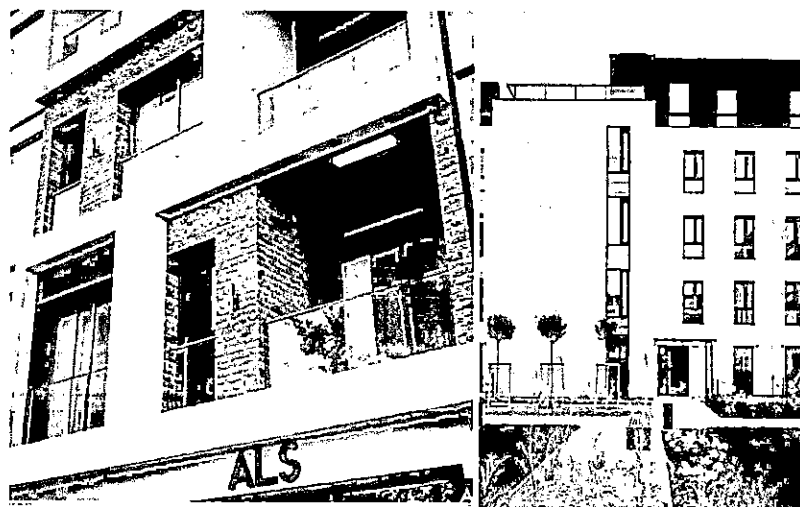
Finisaje

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



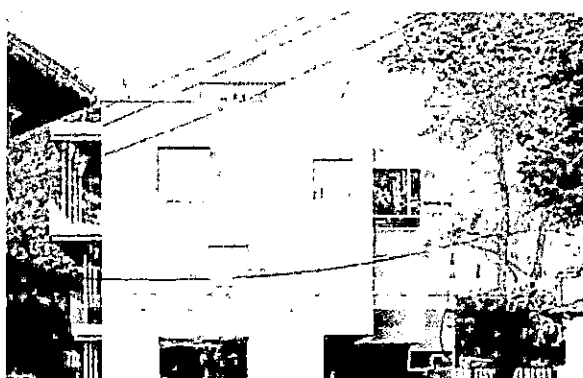
Exemplu tratare fațadă - finisoaje, Sursa: <https://mazzm.pl/nova-atmosfera>, <https://alsmimarlik.com/>

- 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 parcarilor la nivel de imagine percepută.

Cromatică

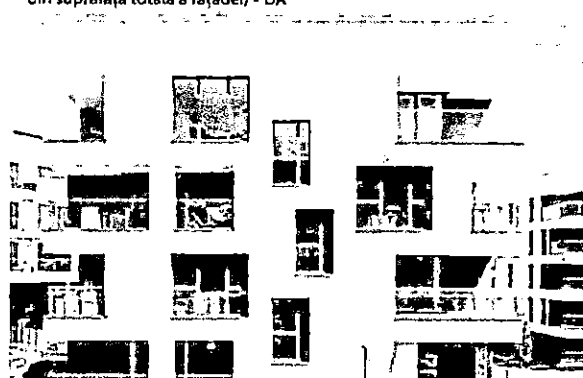
- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline 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;
 - **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;

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



sursa: Mureșcanu 14, ADNBA

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



sursa: PETITDIDIERPRIoux Architects

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.
- 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, ancadrame, 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;

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;

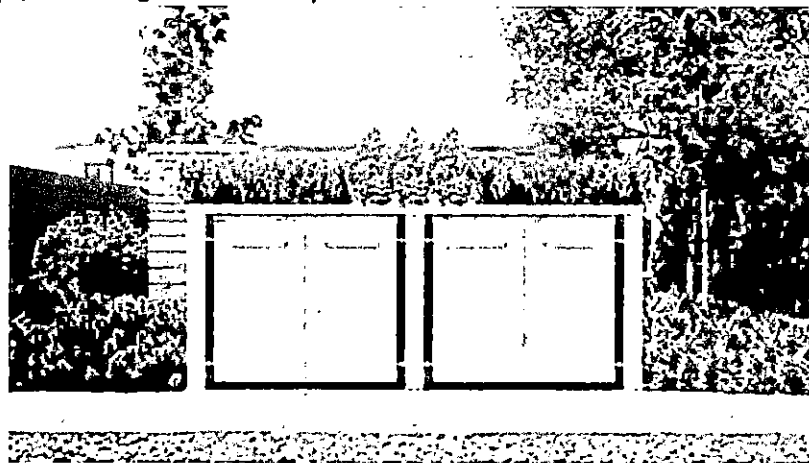
Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- 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, 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 parcajilor 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

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



Imag. 5. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

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

Signalistică și elemente publicitare

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.
- Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- La nivelul spațiului comunitar, se vor prevedea spații destinate colectării deșeurilor menajere și spații pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi integrate în spații închise și cu o arhitectură care să le integreze în amenajările exterioare comune.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu **30%** din suprafața fiecărei zone, amenajată la nivelul solului. Acest procent poate fi completat de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc
- spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;
- este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.
- se recomandă amenajarea de spații verzi ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
- De-a lungul circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu se vor realiza împrejmuiri. Singurele delimitări 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 alinamente 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

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- **CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren**

ARTICOLUL 17 - UTILIZĂRI ADMISE

POT max = 50%

CUT volumetric max = 6 mc/mp teren

RH max = P+1E

H max = 12m la cornișă/atic

SECȚIUNEA II UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- Spații pentru profesii 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 comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- Servicii sociale;
- Distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- Parcaje la sol sau subterane;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activități productive nepoluante, desfășurate în construcții industriale, activități terțiare pentru industrie, cercetare industrială, activități logistice, spații depozitare cu condiția să nu aducă prejudicii confortului urban din zonele adiacente și să respecte normele de protecție a mediului.
- Se admite menținerea funcțiilor existente cu condiția ca (1) activitatea acestora să nu afecteze vecinătățile și (2) vecinătățile să nu afecteze desfășurarea funcțiilor existente

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- Orice alte funcțiuni nementionate la admise și admise cu condiționări;

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

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

- pentru **activitățile productive nepoluante**, pentru a fi construibile, parcelele vor avea acces la o circulație publică direct sau prin servitute, o suprafață minimă de **3000 mp** și una dintre dimensiunile parcelei de cel puțin **20 metri**;
- pentru celelalte funcțiuni admise la articolele 1 și 2, dimensiunea minimă a parcelei să nu fie mai mică de **2000 mp**, iar frontul la stradă de minim **20 metri**;
- **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.
- 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

- Limita către străzile publice existente și propuse Nicolae Filimon, Aurel Vlaicu și FN1 se constituie ca aliniament. Limita către UTR ZRV5 se constituie ca aliniament.
- Se admite amplasarea construcțiilor cu o retragere de minimum **10 metri** față de aliniament cu respectarea zonei de protecție a conductei magistrale de apă conform planșei de reglementări;
- În **spațiul dintre retragerea minimă și aliniament** sunt permise **spații verzi**, circulații carosabile și pietonale, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.) etc.
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea.
- 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 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

- Față de limitele laterale și posterioară ale parcelei se va respecta o retragere de minimum **5 metri** cu respectarea zonei de protecție a conductei de canalizare ce traversează terenurile.
- Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, **se vor respecta distanțele de siguranță impuse de Normativul de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.**

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV-V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV-V	10	12	15

Tabelul 2.2.2. - Distanțe de siguranță conform NP 119/1999

- 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 UNUL ÎNĂLȚ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Sunt admise construcții izolate sau alipite.
- Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta distanța minimă în funcție de gradul de rezistență la foc conform tabelului 2.2.2. al Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118/1999.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare;
- se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă;

ARTICOLUL 9 - CIRCULAȚIE ȘI ACCES

- Parcela este construibilă numai dacă are 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 pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- Se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, control pentru transporturi agabaritice și grele;
- Leșirile din parările subterane sau suprațerane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- Se va asigura un acces carosabil pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În situația în care nu este prevăzută o circulație carosabilă adiacentă fiecărui corp de construcție, circulația pietonală adiacentă acestora se va proiecta la un gabarit minim de 5 metri până în dreptul joncțiunii la o circulație carosabilă, iar pavajul pietonalului va fi dimensionat corespunzător susținerii greutății autospeciălor de mare tonaj. În situația în care este necesar accesul autospeciălor de incendiu în curți interioare, se vor asigura ganguri de trecere cu dimensiunile minime de 4,2 metri înălțime, respectiv minim 3,8 metri lățime, conform Normativului P 118-99 de siguranță la foc a construcțiilor.
- Pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

ARTICOLUL 5 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați; pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, parcare se poate face 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, sau în cooperare ori concesiunea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;
- 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. Conform HCL nr. 113/27.04.2017 prevederile sunt:
 - Pentru **construcții industriale (spații pentru producție, spații de depozitare):**
 - activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100mp, 1 loc de parcare la 25 mp AD;
 - activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1000mp, 1 loc de parcare la 150 mp AD;
 - activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1000mp, 1 loc de parcare la 100 mp AD;
 - Pentru **construcții comerciale și servicii:**
 - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;
 - Pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp - se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare;
 - Pentru angajați se va asigura un supliment de 20% față de numărul total de locuri de parcare;
 - Pentru **construcții cu funcțiunea de alimentație publică:**
 - Se va asigura minimum 1 loc de parcare/ 4 locuri la masă (respectiv 1 loc de

- parcare la 8 mp din suprafața utilă a sălii de consumație)
- Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.
- Pentru **birouri**:
 - Se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp AD pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori
 - Se va asigura 1 loc de parcare la 40 mp AD pentru funcțiuni care generează trafic de utilizatori (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul).

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

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**.

- Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime P+1, respectiv înălțimea maximă 12 metri**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul de călcare al terenului adiacent și până la cornișa/aticul ultimului nivel neretras.
- 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, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice.
- Se permit elemente de semnalizare: steaguri, totemuri etc. cu înălțime de maximum 25 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastșele 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;
- 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;
- **Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă.** În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

Cromatică

- Cromatica clădirilor poate ține cont de identitatea vizuală a brandului.
- 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;

Tâmplăria

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

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor

comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta pe timpul nopții locuirea din vecinătate.



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linoza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului sau îngropate;
- 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 - REȚELE DE UTILITĂȚI ȘI REȚELE DE CANALIZARE

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelor 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 respecta zona non-aedificandi determinată de conducta de canalizare ce traversează zona de studiu pe direcția nord-sud conform avizului RAJA nr. 51/117784 din 20.01.2023.
- 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;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelor 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 destinat colectării deșeurilor. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau, la sol, 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 LIEBRE ȘI SPAȚII PLANTATE

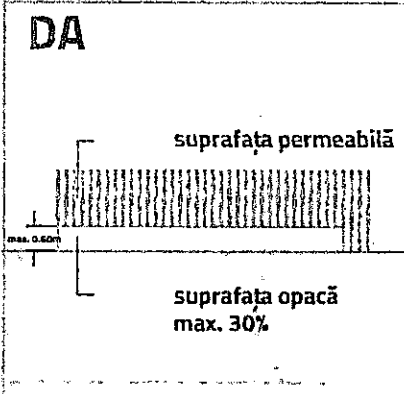
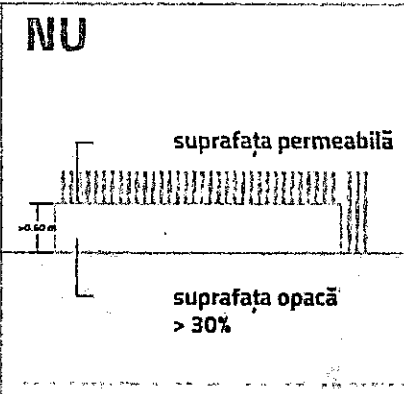
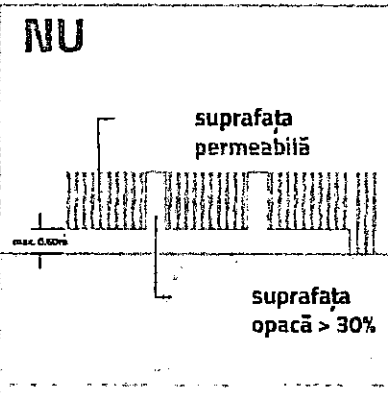
Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată

totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

- Se va respecta un grad de ocupare a terenului (**GOT**) de **maximum 80%** din suprafața parcelei.
- Se impune respectarea unui procent de **spațiu verde de minimum 20%** la nivel de lot care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.
- 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;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Sunt permise împrejmuirile către stradă dublate cu gard viu, iar pentru loturile ce dispun de funcțiuni deschise publicului la nivelul parterului sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale și de a asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.
- În cazul în care se vor realiza împrejmuiri, acestea se vor realiza din materiale care permit vizibilitatea și nu vor depăși 2 metri înălțime, din care maxim 60 centimetri soclu opac la bază. De asemenea, este permisă dublarea împrejmuirii cu gard viu la interior. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.).
- Împrejmuirile semi-permeabile vor dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.

DA	NU	NU
 suprafața permeabilă max. 0.60m suprafața opacă max. 30%	 suprafața permeabilă max. 0.60m suprafața opacă > 30%	 suprafața permeabilă max. 0.60m suprafața opacă > 30%

- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastişele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Împrejmuirile către limitele laterale și posterioare vor fi opace și nu vor depăși înălțimea de 2,5 metri;
- Cromatica și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului prezent în Anexa 2.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- În cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcărilor, acestea se vor amplasa astfel încât să permită un spațiu de minim 5 metri între barieră și circulația publică, și soluția se va aviza în cadrul Comisiei de Circulație.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

- **POT maxim = 50%**

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

$CUT\ volumetric = mp\ AC * H / mp\ teren$

- **CUT volumetric maxim = 6 mc/mp teren**

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

[illegible]

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp A.D.C./ mp teren

$$RH_{max} = P$$

H max = 5 m la cornişă/atic

Nr. max. niveluri supraterane = 1

SECTIONED 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 3 - UTILIZAREA ADRISEI

- Spații verzi cu acces nelimitat;
 - Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
 - Spații de joacă pentru copii, cu dotări specifice pentru joacă și pentru dezvoltarea abilităților motrice și cognitive, prevăzute cu sisteme de apă potabilă și coșuri de gunoi;
 - Spații amenajate pentru animalele de companie (țărcuri închise prevăzute cu sisteme de apă potabilă și coșuri de gunoi);
 - Alei pietonale și velo, de alergare;
 - Cabine de pază.
- Se admite ca ulterior aprobării PUZ-ului, spațiile verzi și toate utilizările admise să fie cedate domeniului public, însă nu este obligatorie această operațiune.

ARTICLE 101 - UTILIZĂRI RECHISE CU COMPLETAREA...

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;
- Toalete publice în spații special amenajate;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări ce nu au fost cuprinse în **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE, sau ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Nu se impun dimensiuni minime ale parcelelor;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate către străzile propuse FN1 - FN2 se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a străzilor FN1 - FN2 de la momentul edificării loturilor.

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament.
- Se vor respecta distanțele minime de protecție impuse de normativele în vigoare referitoare la infrastructurile edilitare

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.

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare.
- Se vor respecta distanțele minime de protecție impuse de normativele în vigoare referitoare la infrastructurile edilitare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎNTELE FN1 ȘI ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCES

- Toate grădinile și parcurile publice vor avea în mod obligatoriu un acces carosabil.
- Toate spațiile verzi cu acces pietonal vor avea alei care permit accesul 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 maximă de 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.
- Accesul în zona ZRV1 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.). Pavajul suprafețelor pietonale sau al căilor de acces în parc va fi prevăzut cu o grosime și din materiale care permit accesul autospecialelor.

[illegible]

- Se interzice parcare în parcuri și grădini publice. Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate.

For a more detailed discussion of the literature on the effects of the 1996 law, see the following studies:

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare,

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 streasina acoperișului.

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **4 metri** măsurați la cornișă/atic, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P**.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat, mai exact nivelul de călcare al terenului în jurul construcției și până la atic/cornișă.

[illegible]

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.
- Se recomandă ca toate construcțiile edilitare și instalațiile tehnice să fie realizate îngropat. În situațiile în care condițiile tehnice nu permit acest mod de amplasare, construcțiile vor fi realizate din materiale, finisaje și culori construcțiilor din imediata vecinătate, pentru o integrarea vizuală cât mai bună. De asemenea, se vor realiza împrejmuiri cu arbuști cu foliaj cu densitate mai mare de 70% pentru a izola vizual obiectivul de restul spațiului verde.

1. *Phragmites* (common in the marshes of the lower Mississippi River and in the coastal marshes of the Gulf of Mexico).

- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

1. $\int_0^1 x^2 dx = \frac{1}{3}$

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul (procentual) dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei. Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea

suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cadrul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

- Se va respecta un grad de ocupare a terenului (**GOT**) de **maximum 10%** din suprafața parcelei.
- Amenajarea spațiilor verzi și a suprafețelor nemineralizate se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- **Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 90% din suprafața UTR-ului** care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți).
- 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.
- Se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelilor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate; Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se acceptă doar împrejmuiri sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 10%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 0,1 mp ADC / mp teren

ARTICOLUL 17 - LIMITĂRI MAXIM DE ÎNĂLȚIME

POT max = 10%

CUT max = 0,1

RH max = P

H max = 4 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supraterrane = 1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Perdele verzi de protecție
- Spații verzi și plantate de folosință generală;

* Se admite ca ulterior aprobării PUZ-ului, spațiile verzi să fie cedate domeniului public, însă nu este obligatorie această operațiune.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice 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)

- Nu se impun dimensiuni minime ale parcelelor;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate către străzile propuse FN1 - FN2 se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a străzilor FN1 - FN2 de la momentul edificării loturilor.

- Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană, să fie integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți.
- Se vor respecta deopotrivă condițiile impuse de zona de siguranță și protecție a DN2A și a infrastructurilor de utilități

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 se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană, să fie integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR DUELE FAȚĂ DE ADIELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană, să fie integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚIE ȘI ACCESURI

- Accesul în zona V5 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.)

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este admisă staționarea autovehiculelor destinate publicului general.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

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

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.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **4 metri** măsurați la cornișă/atic, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P**.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat, mai exact nivelul de călcare al terenului în jurul construcției și până la cornișă/atic.

ARTICOL 11 - ACOPERȘII INTERIOARE ȘI EXTERIOARE

Se recomandă ca toate construcțiile edilitare și instalațiile tehnice să fie realizate îngropat. În situațiile în care condițiile tehnice nu permit acest mod de amplasare, construcțiile vor fi realizate din materiale, finisaje și culori construcțiilor din imediata vecinătate, pentru o integrare vizuală cât mai bună. De asemenea, se vor realiza împrejmuiri cu arbuști cu foliaj cu densitate mai mare de 70% pentru a izola vizual obiectivul de restul spațiului verde.

ARTICOL 12 - SUPRAFEȚE MINERALIZATE ȘI ÎNGRAPATE

Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua de canalizare pluvială.

ARTICOL 13 - PĂRȘII VERZI ȘI ÎNGRUPATE

Întreaga suprafață a UTR-ului se va amenaja ca spațiu verde în care sunt admise construcții edilitare.

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul procentual dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

- Se va respecta un grad de ocupare a terenului (**GOT**) de **maximum 10%** din suprafața parcelei.
- 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.

- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 90% din suprafața UTR-ului care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). 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 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

Se acceptă doar împrejmuiri sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

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.

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

Sunt permise doar construcții edilitare și tehnice pentru care se va respecta un POT maxim = 10%

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.

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

Sunt permise doar construcții edilitare și tehnice pentru care se va respecta un CUT maxim = 0,1 mp ADC /mp teren

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

La nivelul P.U.Z., se regăsesc 4 UTR-uri:

Unități Teritoriale de Referință propuse					
	POT	CUT	RH max	H max (la cornișă/ atic)	Nr. niveluri suprateerane
Zona de locuire					
			D+P+2E+3Er	13/16m - Str. Verde	5
ZRL2cm - subzona locuințelor colective cu maxim P+4 niveluri	40%	1,2 mp ADC/ mp teren	D+P+2E+3Er+4Er	16/19m - FN1 și str. Nicolae Filimon	6
			D+P+4	19m - FN2	6
Zona servicii și producție					
ZRA4m - subzona unități mici și mijlocii productive și de servicii	50%	6 mc/mp teren	P+1	12m	2
Zona spații verzi					
ZRV1 - subzonă spații verzi publice	10%	0,1 mp ADC/ mp teren	P	5 m	1
ZRV5 - subzonă spații verzi de protecție	10%	0,1 mp ADC/ mp teren	P	5 m	1

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în localitate și zonă
- încadrare în prevederile PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- reglementări circulații
- propunere de mobilare urbanistică

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune

- Certificat de urbanism nr. 1978/30.08.2022 (valabil până la 290.08.2024)
- Aviz de oportunitate nr. 227635/16.11.2022
- Declarație notarială coproprietar Contexin SA autenticată sub nr. 1977/09.08.2023 la Biroul notarilor publice asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Studiu privind inserția unor noi funcțiuni în zona de studiu
- Studiu echipare tehnico-edilitară
- Studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse
- Raportul informării și consultării publicului nr. 55228/14.03.2024.

Avize :

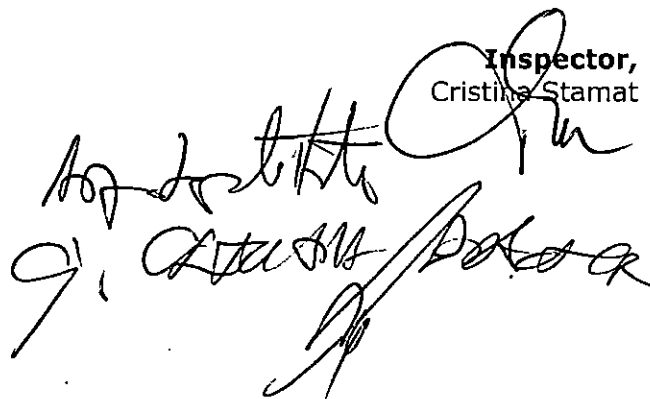
- aviz RAJA nr. 5/117784/20.01.2023
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 14254364/04.01.2023
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 22099/318.138.877/15.12.2022
- aviz Societatea Termoficare Constanța nr. 23255/22.12.2022
- aviz Orange nr. 864/15.12.2022
- aviz RCS&RDS nr. 7233/20.12.2022
- aviz Total Grup Telecom nr. 115/14.12.2022
- notificare = asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 11255 R/24.07.2023
- aviz Comisia de circulație nr. A 7159/14.11.2023
- aviz Stat major general nr. DT/13300/30.12.2022
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 370/U/24.04.2023
- proces verbal de recepție OCPI nr. 753/03.03.2023
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 63/24.08.2023.

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Auril Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Verde și limite cadastrale, inițiator societatea Comtrans SA.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 201391/18.10.2023 formulată de societatea Comtrans SĂ cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, bd. Aurel Vlaicu nr. 186, conform documentației completate cu adresele nr. 240906/14.12.2023, nr. 20591/31.01.2024 și nr. 95500/13.05.2024;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 95500 din 24.05.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Verde și limite cadastrale;

Inițiator: societatea Comtrans SA

Proiectant: societatea Agorapolis SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Mihaela Pușnava

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Aurel Vlaicu nr. 186, este format din 5 loturi, după cum urmează:

- lot 2 - teren în suprafață de 23.342 mp (conform actelor de proprietate) și 22.599 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202754, înscris în cartea funciară nr. 202754 a UAT municipiul Constanța;

- terenul în suprafață indiviză de 823,97 mp care face parte din lot 3 - teren în suprafață totală de 1.646 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202766, înscris în cartea funciară nr. 202766 a UAT municipiul Constanța (restul de teren în suprafață indiviză de 822,03 mp aparține societății Contexin SA);

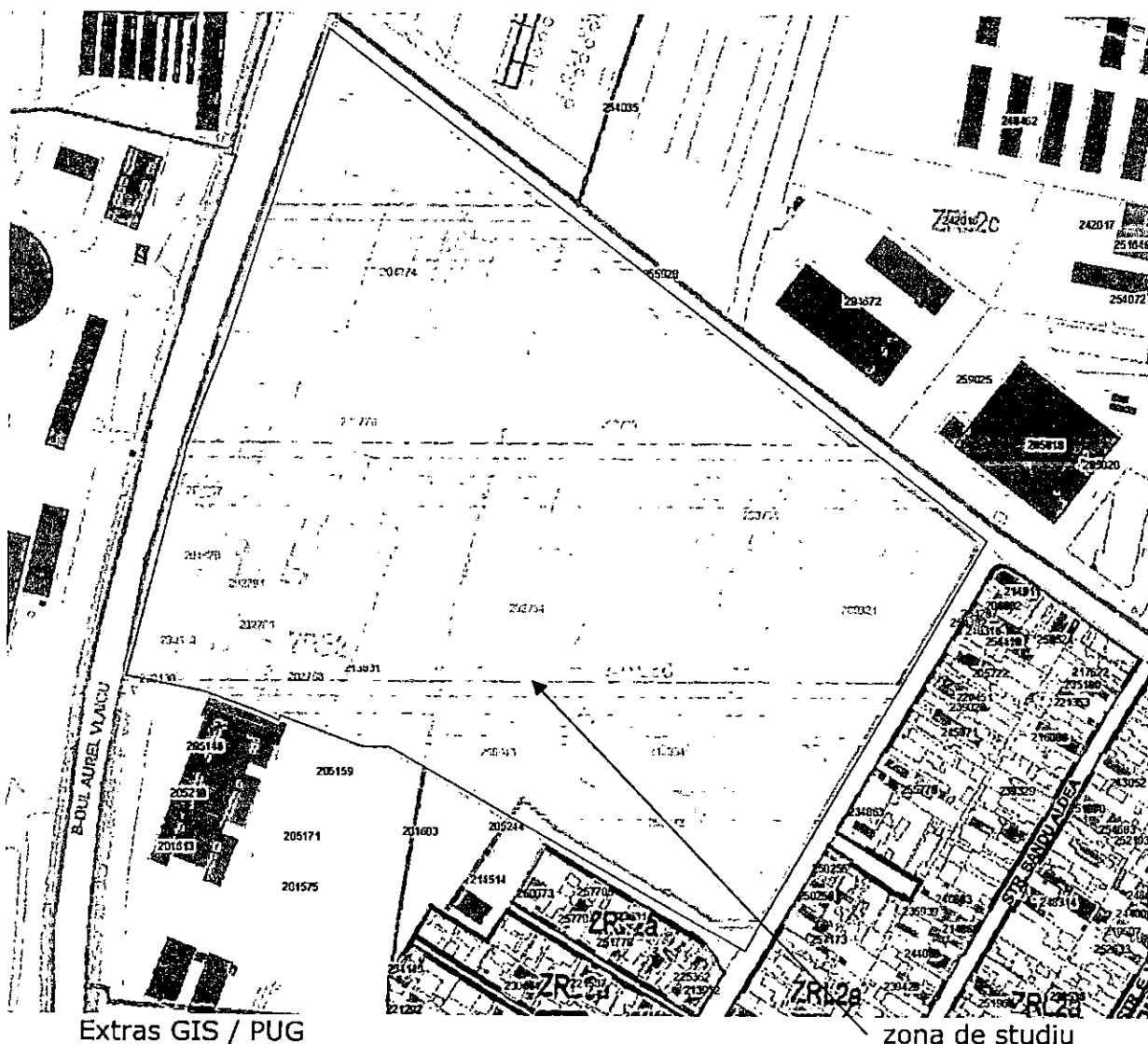
- lot 4 - teren în suprafață de 220 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202756, înscris în cartea funciară nr. 202756 a UAT municipiul Constanța;

- lot 5 - teren în suprafață de 360 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202757, înscris în cartea funciară nr. 202757 a UAT municipiul Constanța;

- lot 6 - teren în suprafață de 156 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202791, înscris în cartea funciară nr. 202791 a UAT municipiul Constanța.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor **PUG** aprobat prin HCL nr. 653/1999, acărui valabilitate a fost prelungită conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în bd. Aurel Vlaicu nr. 186, se află în UTR16, fiind reglementat urbanistic de două zone de reglementare: **ZRE2** – subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi și, respectiv, **ZRL2c** – subzona locuințelor cu maxim P+2 niveluri aflate în noile extinderi:



Prevederi RLU aferent PUG pentru ZRE2:

- **UTILIZARI ADMISE:** echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.
- **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:** se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament; la dispensarele, cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor; pentru cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafata de minim 100 mp. in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor.
- **UTILIZARI INTERZISE:** se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscripții electorale
- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** - in cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operatiuni urbanistice care necesita gruparea mai multor parcele, se va asigura mentinerea, prin modul de amenajare a terenului a amprentei parcelarului istoric.
- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT** - conform PUZ legal aprobat, normelor specifice si RGU; in cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim 10.0 metri; in cazul inscrierii cladirii in fronturi continue dispuse pe aliniament, daca din considerente functionale inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferenta dintre inaltime si aceasta distanta dar nu cu mai putin de 6.0 metri;

in cazul in care corecta functionare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeaasi cu cea a cladirilor de locuit din ZR adiacente, cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; in caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - conform PUZ legal aprobat, normelor specifice RGU; in cazul in care nu exista alte prevederi cladirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai putin de 5.0 metri..

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - conform PUZ legal aprobat, normelor specifice si RGU; pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei; in cazul in care nu exista alte prevederi cladirile de pe aceeaasi parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6.0 metri; distanta se poate reduce la jumatate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.

- CIRCULATII SI ACCESE - toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica; accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor proiectate.

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor in spatii rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulatiilor publice; locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri inaltime.

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - conform functiunii specifice sau conform PUZ si conform caracterului zonei si vecinatatilor

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati; aspectul exterior al noilor constructii va fi atent analizat in cadrul unor documentatii de tip PUD insotite de studii de impact vizual, inaintea acordarii AC

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - toate echipamentele publice vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - conform normelor in vigoare; spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori; parcajele amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri inaltime.

- IMPREJMUIRI - imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor; echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim 0.50 metri avand inaltimea totala de maxim 2.20 m si minim 1.80 m. dublat de un gard viu; pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim 2.20 m si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale, sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$) - conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 85%.

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$) - conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3.0;

CUT_{maxim} poate fi depasit cu maximum 2.0 in urmatoarele imprejurari: daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului si care confera calitati urbanistice si arhitecturale sporite centrului de cartier; daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice.

Prevederi RLU aferent PUG pentru ZRL2a:

- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit,

cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare: se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv perdele de protectie precum si in zonele propuse pentru extinderi pana la aprobarea PUZ; in zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere constructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent.

- Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:

(1) pentru constructii in siruite - suprafata minima de 150 mp (250 mp in zone protejate), front la strada de minim 8 m (10 m in zone protejate); pentru constructii cuplate - suprafata minima de 250 mp (300 mp in zone protejate), front la strada de minim 12 m; pentru constructii izolate - suprafata minima de 300 mp (350 mp in zone protejate), front la strada de minim 14 m. Pentru parcela de colt se admite o reducere cu 50 mp a suprafetei terenului si o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fatada.

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 m; daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

- Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- Circulatii si accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3m latime; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HGR 525/1996, Anexa 5.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5m in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4m in cazul strazilor de categoria III; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia

predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8 m la cele de categoria III; in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcani avand o adancime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3m; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5m; in cazul parcelelor cu adancimi sub 15m se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă: pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{minima} = 50 \text{ mp}$; distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4m.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2E ($H_{maxim} = 10 \text{ m}$); se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.

- Aspectul exterior al cladirilor: cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- Spatii libere si spatii plantate: spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST); spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

- Imprejmuiri: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20m si minim 1,80m din care un soclu opac de 0,50m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50m.

- Procent maxim de ocupare a terenului POT maxim = 35%

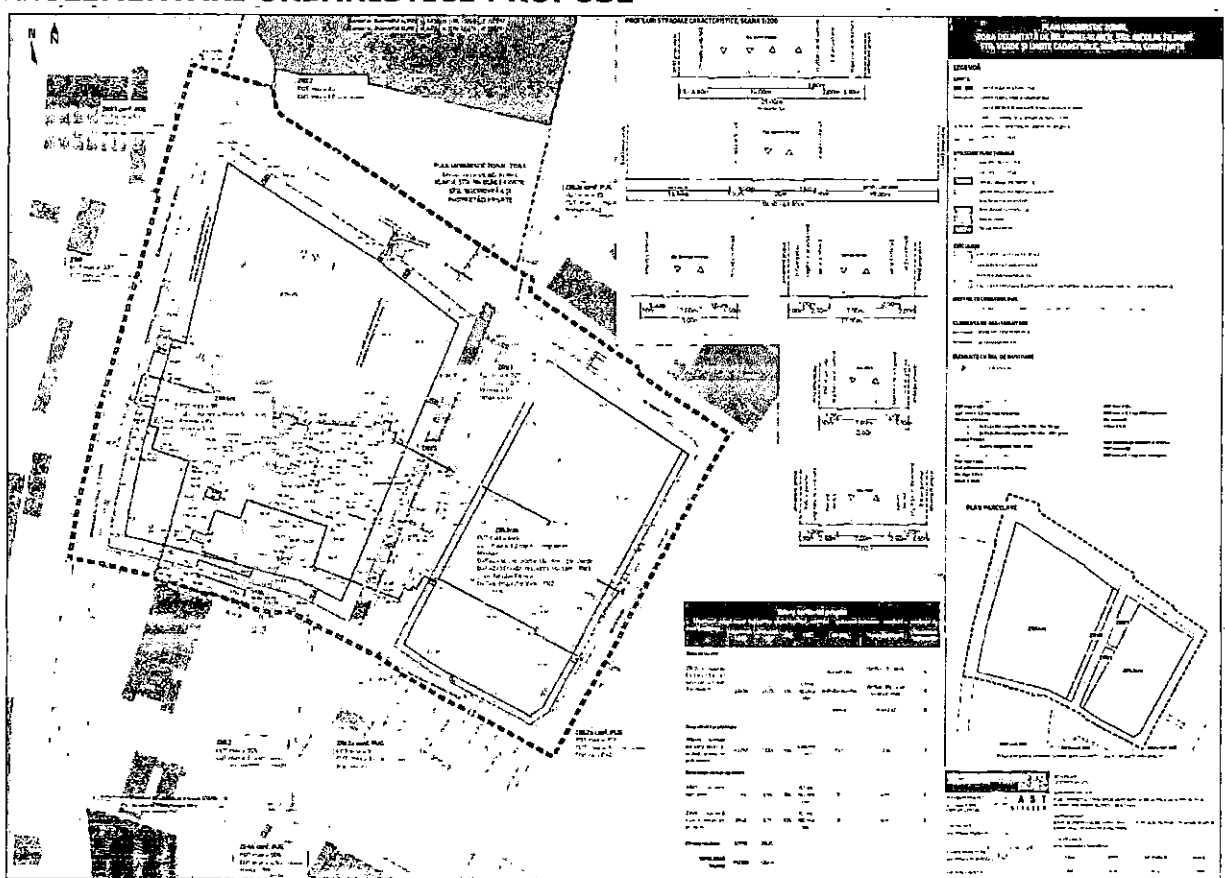
Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului CUT maxim = 1,0

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construabila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUZ – Planșa reglementări urbanistice

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul P.U.Z., se regăsesc 4 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

Unitatea 1 - este o zonă de dezvoltare urbană, în care se vor realiza construcții de locuit, servicii, comerț, industrie ușoară, activități culturale și recreative.

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp. teren

Rh max și H max:

- D+P+2+3Er, respectiv 13/16m - Str. Verde
- D+P+2+3Er+4Er, respectiv 16/19m - FN1 și str. Nicolae Filimon
- D+P+4, respectiv 19m - FN2

Nr. max. niveluri supratereane: 6

Unitatea 2 - este o zonă de dezvoltare urbană, în care se vor realiza construcții de locuit, servicii, comerț, industrie ușoară, activități culturale și recreative.

POT max = 50%

CUT volumetric max = 6 mc/ mp teren

RH max = P+1

H max = 12 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supratereane: 2

Unitatea 3 - este o zonă de dezvoltare urbană, în care se vor realiza construcții de locuit, servicii, comerț, industrie ușoară, activități culturale și recreative.

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P

H max = 5 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supratereane: 1

Unitatea 4 - este o zonă de dezvoltare urbană, în care se vor realiza construcții de locuit, servicii, comerț, industrie ușoară, activități culturale și recreative.

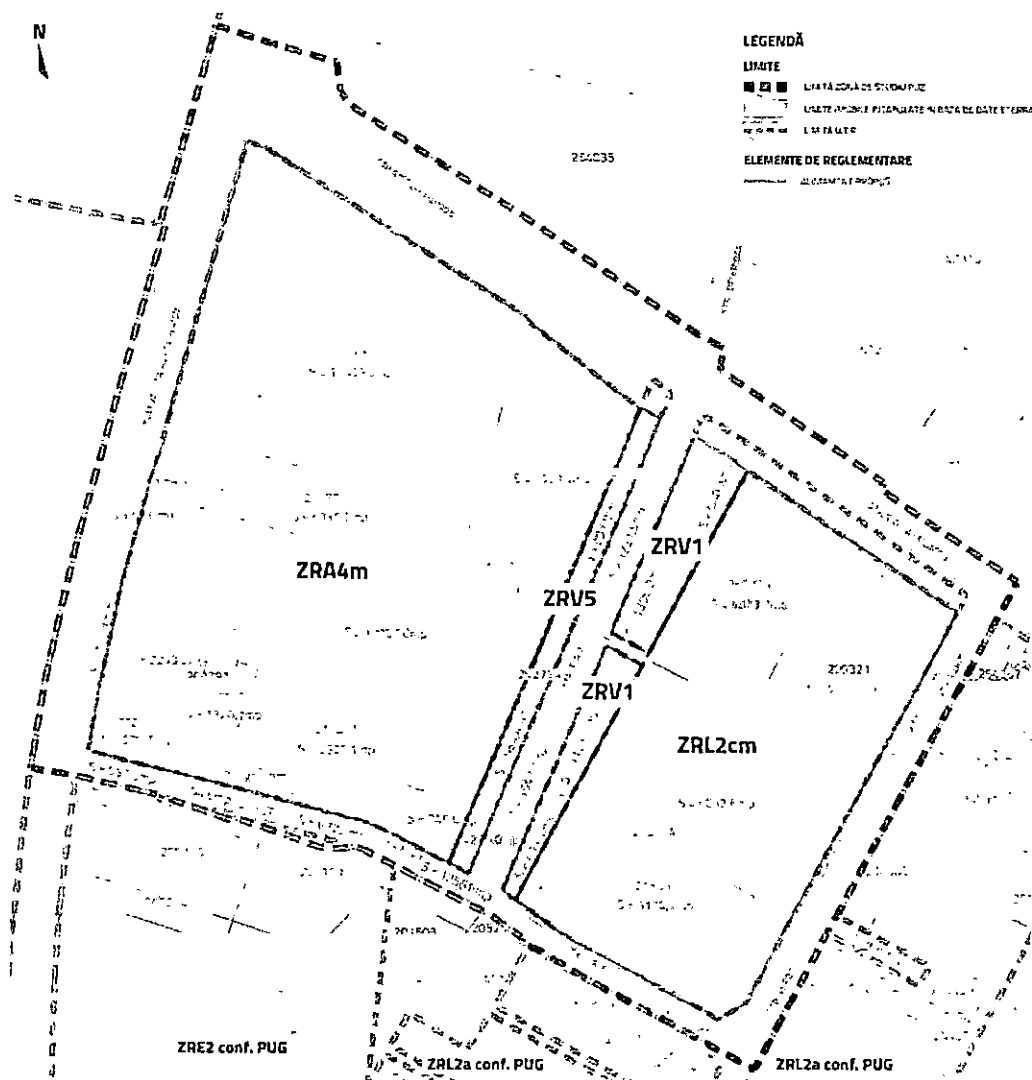
POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P

H max = 5 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supratereane: 1



Repartizare parcele existente (la momentul elaborării PUZ-ului) în cadrul UTR-urilor propuse, sursa: autor

ARTICOLUL 10 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp. teren

Rh max și H max:

- D+P+2+3Er, respectiv 13/16m - Str. Verde
- D+P+2+3Er+4Er, respectiv 16/19m - FN1 și str. Nicolae Filimon
- D+P+4, respectiv 19m - FN2

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISIBILE

- locuințe colective și semicolective;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi și plantate, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale, amenajări de sport pentru tineret;
- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere aferente zonei de locuințe colective;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARE

- se admit spații comerciale mici (comerț en-detail), alimentație publică (restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.), 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) Spațiile comerciale și de alimentație publică cu suprafața de vânzare/servire de maximum 100 mp;
 - (b) Spațiile destinate publicului vor avea un acces separat față de cel al locatarilor;
 - (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;
- (c) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Spații amenajate pentru colectarea 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;
- 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 arhitectura imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive;
- Depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- Depozitări 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;

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICIILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă a unei parcele destinată construirii va fi de 1500 mp, cu deschiderea minimă de 30 metri.

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

- Limita ZRL2cm va fi considerată aliniamentul.
- Clădirile se vor retrage față de aliniamentul către strada Verde, FN1 și FN2 cu o distanță de minim 5 metri.
- Se permite construirea pe aliniamentul către strada Nicolae Filimon.

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.

- Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat, înșiruit sau cuplat
- Se permite construirea pe limita laterală a parcelei cu condiția ca:
 - Parcela învecinată să fie una edificabilă, iar edificarea celor 2 loturi să se facă în regim cuplat la limita comună de proprietate**SAU**
 - Parcela învecinată să fie una destinată circulațiilor, spațiilor verzi, amenajări etc cu condiția ca fațada realizată la limita de proprietate să fie tratată ca fațadă cu ferestre (interzis calcan)
- În cazul în care nu se edifică pe limita laterală a parcelei, construcțiile se vor retrage cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic ($H/2$), dar nu mai puțin de 3 metri.
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5 metri.
- În cazul construcțiilor înșiruite cu un front mai mare de 100 metri se vor asigura goluri de trecere pe toată înălțimea parterului și cu o lățime de minim 5 metri.

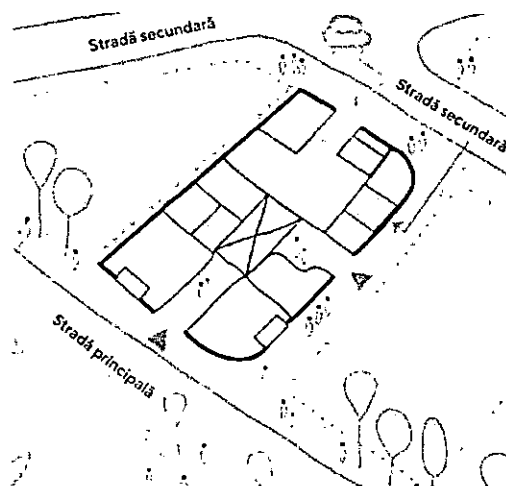
- Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat, înșiruit sau cuplat, pe aceeași parcelă.
- Distanța minimă dintre clădirile izolate de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri. În cazul în care fațadele nu prezintă ferestre ale unor camere de locuit, distanța dintre clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic ($H/2$), dar nu mai puțin de 3 metri.

- 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.
- 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 maximă de 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

- 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 așa fel încât să nu aglomereze traficul;



Imag. Accesul auto la nivelul parterului, sursa: Central Melbourne Design Guide

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite doar în spații special amenajate și marcate ca atare, dimensionate conform HCL în vigoare.
- 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, dar nu mai puțin de:
 - 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;
 - 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp;
 - La locuințele colective, la locurile de parcare calculate se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori;
- 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.
- 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 repare 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.

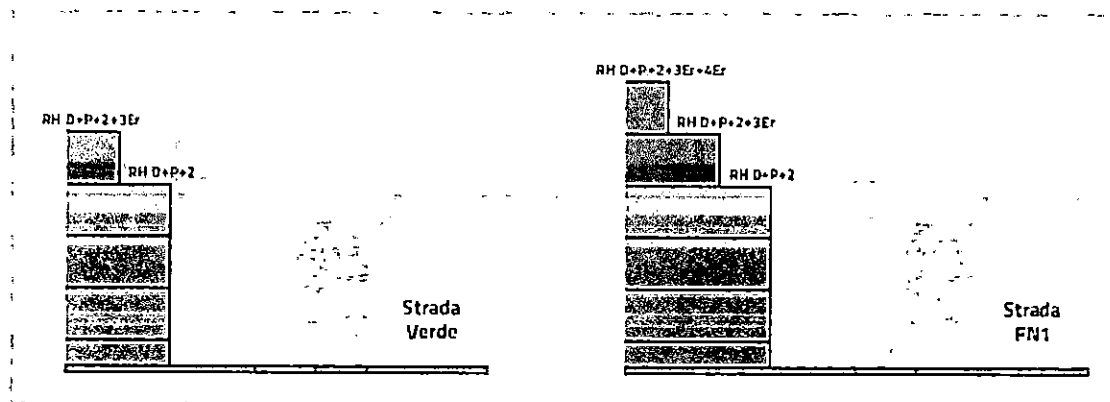
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

- Regimul maxim de înălțime al clădirilor este **D+P+4**, echivalentul unui **H maxim = 19 m la cornișă/atic, respectiv maximum 6 niveluri supraterane**, având grijă ca înălțimea clădirilor să scadă spre străzile perimetrale astfel:
 - Regimul maxim de înălțime al clădirilor ce formează primul front către strada Verde și strada FN1 este **D+P+2**, echivalentul unui **H maxim = 13 m la cornișă/atic, respectiv maximum 4 niveluri supraterane**. Deasupra etajului 2 se va putea construi terasat până la etajul retras 3 către strada Verde și până la etajul retras 4 către strada FN1 și strada Nicolae Filimon cu o retragere de minim 3 m pe fiecare nivel, rezultând astfel **D+P+2E+3Er (echivalent H maxim = 16m, maximum 5 niveluri supraterane)**, respectiv **D+P+2E+3Er+4Er (echivalent H maxim = 19m, maximum 6 niveluri supraterane)**.



Regim maxim de înălțime al fronturilor la străzile Verde și FN1

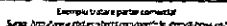
- Regimul maxim de înălțime al clădirilor ce formează primul front către strada FN2 și cele aflate în incinta ansamblului este **D+P+4**, echivalentul unui **H maxim = 19 m la cornișă/atic, respectiv maximum 6 niveluri supraterane**.
- Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane.
- 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.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în jurul construcției și până la

-

Aspectul general al constructiilor

- 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.

- 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.
- 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.;

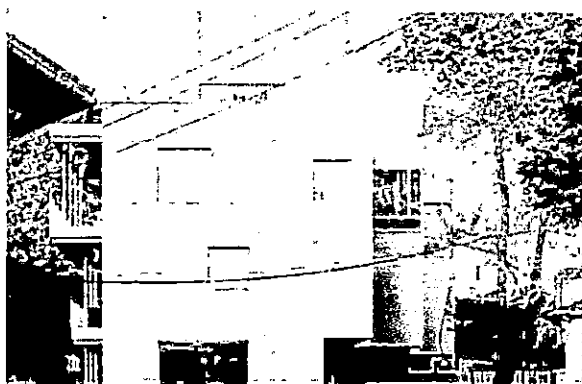


- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală parcarilor la nivel de imagine percepută.

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;

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



sursa: Mamuleanu 14 ADNBA

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



sursa: PETITDIDIERPRIOUX Architects

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.
- 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, ancadrame, cornișe, brăuri, 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;

Tâmplărie

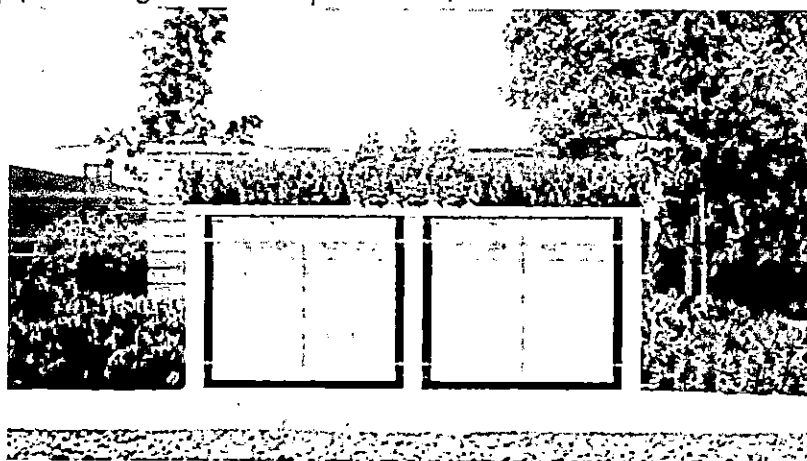
- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile gurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente 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 gurile 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)

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



Imag. 5. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

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

Signalistică și elemente publicitare

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.
- Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- La nivelul spațiului comunitar, se vor prevedea spații destinate colectării deșeurilor menajere și spații pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi integrate în spații închise și cu o arhitectură care să le integreze în amenajările exterioare comune.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu **30%** din suprafața fiecărei zone, amenajată la nivelul solului. Acest procent poate fi completat de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc
- spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;
- este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

- se recomandă amenajarea de spații verzi ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
- De-a lungul circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu se vor realiza împrejmuiuri. Singurele delimitări 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 alinamente 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

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

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

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 - $CUT \text{ planimetric} = mp \text{ ADC} / mp \text{ teren}$

- **CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren**

POT max = 50%

CUT volumetric max = 6 mc/mp teren

RH max = P+1E

H max = 12m la cornișă/atic

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- Servicii sociale;
- Distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- Parcaje la sol sau subterane;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activități productive nepoluante, desfășurate în construcții industriale, activități terțiare pentru industrie, cercetare industrială, activități logistice, spații depozitare cu condiția să nu aducă prejudicii confortului urban din zonele adiacente și să respecte normele de protecție a mediului.
- Se admite menținerea funcțiilor existente cu condiția ca (1) activitatea acestora să nu afecteze vecinătățile și (2) vecinătățile să nu afecteze desfășurarea funcțiilor existente

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- Orice alte funcțiuni nementionate la admise și admise cu condiționări;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE APL. LASARE, ECHIFARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- pentru **activitățile productive nepoluante**, pentru a fi construibile, parcelele vor avea acces la o circulație publică direct sau prin servitute, o suprafață minimă de **3000 mp** și una dintre dimensiunile

- parcele de cel puțin **20 metri**;
- pentru celelalte funcțiuni admise la articolele 1 și 2, dimensiunea minimă a parcelei să nu fie mai mică de **2000 mp**, iar frontul la stradă de minim **20 metri**;
- 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.
- 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

- Limita către străzile publice existente și propuse Nicolae Filimon, Aurel Vlaicu și FN1 se constituie ca aliniament. Limita către UTR ZRV5 se constituie ca aliniament.
- Se admite amplasarea construcțiilor cu o retragere de minimum **10 metri** față de aliniament cu respectarea zonei de protecție a conductei magistrale de apă conform planșei de reglementări;
- În **spațiul dintre retragerea minimă și aliniament** sunt permise **spații verzi**, circulații carosabile și pietonale, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.) etc.
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea.
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

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

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

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

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

- Față de limitele laterale și posterioară ale parcelei se va respecta o retragere de minimum **5 metri** cu respectarea zonei de protecție a conductei de canalizare ce traversează terenurile.
- Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta **distanțele de siguranță impuse de Normativul de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118/1999**, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV-V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV-V	10	12	15

Tabelul 2.2.2. - Distanțe de siguranță conform NP 119/1999

- 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:

- Sunt admise construcții izolate sau alipite.
- Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta distanța minimă în funcție de gradul de rezistență la foc conform tabelului 2.2.2. al Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118/1999.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare;
- se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚIEA ȘI ALTELE

- Parcela este construibilă numai dacă are 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 pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, control pentru transporturi agabaritice și grele;
- Leșirile din parcurile subterane sau supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- Se va asigura un acces carosabil pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În situația în care nu este prevăzută o circulație carosabilă adiacentă fiecărui corp de construcție, circulația pietonală adiacentă acestora se va proiecta la un gabarit minim de 5 metri până în dreptul joncțiunii la o circulație carosabilă, iar pavajul pietonalului va fi dimensionat corespunzător susținerii greutății autospeciălor de mare tonaj. În situația în care este necesar accesul autospeciălor de incendiu în curți interioare, se vor asigura ganguri de trecere cu dimensiunile minime de 4,2 metri înălțime, respectiv minim 3,8 metri lățime, conform Normativului P 118-99 de siguranță la foc a construcțiilor.
- Pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal,

dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați; pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, parcare se poate face 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, sau în cooperare ori concesiunea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;
- 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. Conform HCL nr. 113/27.04.2017 prevederile sunt:
 - Pentru **construcții industriale (spații pentru producție, spații de depozitare):**
 - activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100mp, 1 loc de parcare la 25 mp AD;
 - activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1000mp, 1 loc de parcare la 150 mp AD;
 - activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1000mp, 1 loc de parcare la 100 mp AD;
 - Pentru **construcții comerciale și servicii:**
 - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;
 - Pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp - se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare;
 - Pentru angajați se va asigura un supliment de 20% față de numărul total de locuri de parcare;
 - Pentru **construcții cu funcțiunea de alimentație publică:**
 - Se va asigura minimum 1 loc de parcare/ 4 locuri la masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp din suprafața utilă a sălii de consumație)
 - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de costumație mai mică de 25 mp.
 - Pentru **birouri:**
 - Se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp AD pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori
 - Se va asigura 1 loc de parcare la 40 mp AD pentru funcțiuni care generează trafic de utilizatori (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul).

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

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

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

Demisol = *un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supraterran 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.**

- Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime P+1, respectiv înălțimea maximă 12 metri**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul de călcare al terenului adiacent și până la cornișa/aticul ultimului nivel neretras.
- 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, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice.
- Se permit elemente de semnalizare: steaguri, totemuri etc. cu înălțime de maximum 25 metri.

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita paștele 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 acordul tehnic în construcții din 11.10.2017;

- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- 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;
- **Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă.** În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

Cromatică

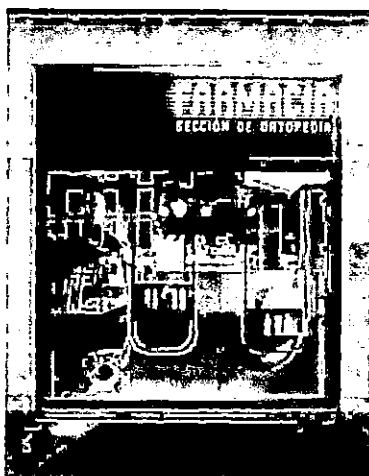
- Cromatica clădirilor poate ține cont de identitatea vizuală a brandului.
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

Tâmplăria

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

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.



Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului sau îngropate;
- 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 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 respecta zona non-aedificandi determinată de conducta de canalizare ce traversează zona de studiu pe direcția nord-sud conform avizului RAJA nr. 51/117784 din 20.01.2023.
- 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;
- 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 destinat colectării deșeurilor. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau, la sol, 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).

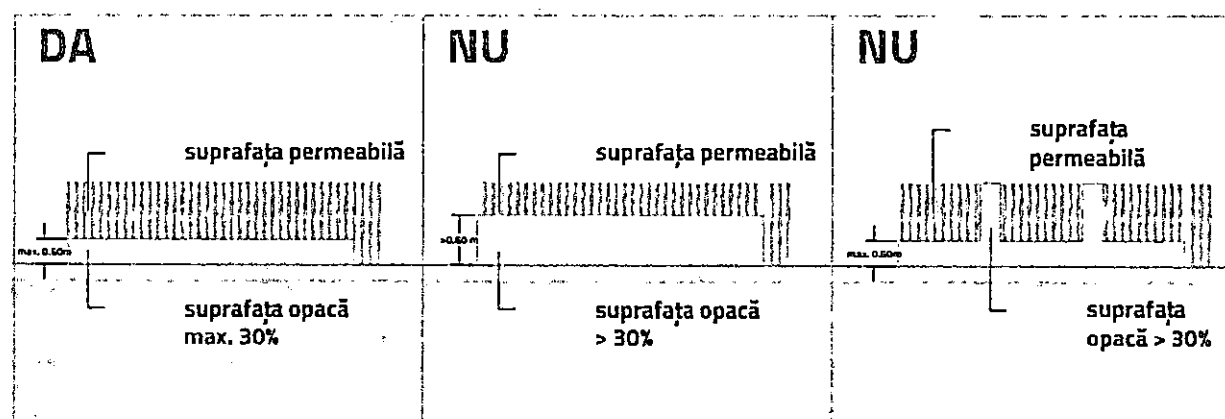
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

- Se va respecta un grad de ocupare a terenului (**GOT**) de maximum 80% din suprafața parcelei.
- Se impune respectarea unui procent de **spațiu verde de minimum 20%** la nivel de lot care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.
- 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;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Sunt permise împrejmuirile către stradă dublate cu gard viu, iar pentru loturile ce dispun de funcțiuni deschise publicului la nivelul parterului sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale și de a asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.
- În cazul în care se vor realiza împrejmuiri, acestea se vor realiza din materiale care permit vizibilitatea și nu vor depăși 2 metri înălțime, din care maxim 60 centimetri soclu opac la bază. De asemenea, este permisă dublarea împrejmuirii cu gard viu la interior. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (polycarbonat etc.).
- Împrejmuirile semi-permeabile vor 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 orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastişele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Împrejmuirile către limitele laterale și posterioare vor fi opace și nu vor depăși înălțimea de 2,5 metri;
- Cromatica și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului prezent în Anexa 2.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- În cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcarilor, acestea se vor amplasa astfel încât să permită un spațiu de minim 5 metri între barieră și circulația publică, și soluția se va aviza în cadrul Comisiei de Circulație.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (polycarbonat etc.);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii

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

- **POT maxim = 50%**

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

*CUT volumetric = mp AC*H/mp teren*

- **CUT volumetric maxim = 6 mc/mp teren**

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- *dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- *dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P

H max = 5 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supraterane = 1

SECȚIUNEA 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi cu acces nelimitat;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Spații de joacă pentru copii, cu dotări specifice pentru joacă și pentru dezvoltarea abilităților motrice și cognitive, prevăzute cu sisteme de apă potabilă și coșuri de gunoi;
- Spații amenajate pentru animalele de companie (țarcuri închise prevăzute cu sisteme de apă potabilă și coșuri de gunoi);
- Alei pietonale și velo, de alergare;
- Cabine de pază.
- Se admite ca ulterior aprobării PUZ-ului, spațiile verzi și toate utilizările admise să fie cedate domeniului public, însă nu este obligatorie această operațiune.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;
- Toalete publice în spații special amenajate;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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 PARCELEI (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Nu se impun dimensiuni minime ale parcelelor;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate către străzile propuse FN1 - FN2 se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a străzilor FN1 - FN2 de la momentul edificării loturilor.

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament.
- Se vor respecta distanțele minime de protecție impuse de normativele în vigoare referitoare la infrastructurile edilitare

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.

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare.
- Se vor respecta distanțele minime de protecție impuse de normativele în vigoare referitoare la infrastructurile edilitare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNEI FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ:

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCES

- Toate grădinile și parcurile publice vor avea în mod obligatoriu un acces carosabil.
- Toate spațiile verzi cu acces pietonal vor avea alei care permit accesul 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 maximă de 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.
- Accesul în zona ZRV1 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.). Pavajul suprafețelor pietonale sau al căilor de acces în parc va fi prevăzut cu o grosime și din materiale care permit accesul autospeciălor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se interzice parcare în parcuri și grădini publice. Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcarilor special amenajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIVĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

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.

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **4 metri** măsurați la cornișă/atic, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P**.

- Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat, mai exact nivelul de călcare al terenului în jurul construcției și până la atic/cornișă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.
- Se recomandă ca toate construcțiile edilitare și instalațiile tehnice să fie realizate îngropat. În situațiile în care condițiile tehnice nu permit acest mod de amplasare, construcțiile vor fi realizate din materiale, finisaje și culori construcțiilor din imediata vecinătate, pentru o integrarea vizuală cât mai bună. De asemenea, se vor realiza împrejmuiri cu arbuști cu foliaj cu densitate mai mare de 70% pentru a izola vizual obiectivul de restul spațiului verde.

ARTICOLUL 12 - CĂMINĂRI DE SUPRAFEȚĂ URMĂRI

- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul (procentual) dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei. Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cadrul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

- Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maximum 10% din suprafața parcelei.
- Amenajarea spațiilor verzi și a suprafețelor nemineralizate se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 90% din suprafața UTR-ului care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți).
- 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.
- Se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelilor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate; Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se acceptă doar împrejmuiiri sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/arbusti.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 10%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 0,1 mp ADC / mp teren

Indicadori urbanistici	Valori maxime
------------------------	---------------

POT max = 10%

CUT max = 0,1

RH max = P

H max = 4 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supraterrane = 1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI APROBATE

- Perdele verzi de protecție
- Spații verzi și plantate de folosință generală;

** Se admite ca ulterior aprobării PUZ-ului, spațiile verzi să fie cedate domeniului public, însă nu este obligatorie această operațiune.*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI APROBATE CU CONDIȚIONĂRI

- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI ÎNȚINUT ALĂ CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR (DUPĂ CLASĂ, CATEGORIE ȘI ÎNȚINUT)

- Nu se impun dimensiuni minime ale parcelelor;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate către străzile propuse FN1 - FN2 se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a străzilor FN1 - FN2 de la momentul edificării loturilor.

- Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană, să fie integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți.
- Se vor respecta deopotrivă condițiile impuse de zona de siguranță și protecție a DN2A și a infrastructurilor de utilități

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 se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană, să fie integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți.

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, să fi integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Accesul în zona V5 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.)

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULUI OR

- Nu este admisă staționarea autovehiculelor destinate publicului general.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

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

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.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **4 metri** măsurați la cornișă/atic, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P**.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat, mai exact nivelul de călcare al terenului în jurul construcției și până la cornișă/atic.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă ca toate construcțiile edilitare și instalațiile tehnice să fie realizate îngropat. În situațiile în care condițiile tehnice nu permit acest mod de amplasare, construcțiile vor fi realizate din materiale, finisaje și culori construcțiilor din imediata vecinătate, pentru o integrarea vizuală cât mai bună. De

asemenea, se vor realiza împrejuriri cu arbuști cu foliaj cu densitate mai mare de 70% pentru a izola vizual obiectivul de restul spațiului verde.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua de canalizare pluvială.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Întreaga suprafață a UTR-ului se va amenaja ca spațiu verde în care sunt admise construcții edilitare.

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul procentual dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

- Se va respecta un grad de ocupare a terenului (**GOT**) de maximum 10% din suprafața parcelei.
- 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.
- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 90% din suprafața UTR-ului care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). 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 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

Se acceptă doar împrejuriri sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

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.

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

Sunt permise doar construcții edilitare și tehnice pentru care se va respecta un POT maxim = 10%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT 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.

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

Sunt permise doar construcții edilitare și tehnice pentru care se va respecta un CUT maxim = 0,1 mp ADC / mp teren

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

La nivelul P.U.Z., se regăsesc 4 UTR-uri:

Unități Teritoriale de Referință propuse					
	POT	CUT	RH max	H max (la cornișă/atic)	Nr. niveluri supraterrane
Zona de locuire					
			D+P+2E+3Er	13/16m - Str. Verde	5
ZRL2cm - subzona locuințelor colective cu maxim P+4 niveluri	40%	1,2 mp ADC / mp teren	D+P+2E+3Er+4Er	16/19m - FN1 și str. Nicolae Filimon	6
			D+P+4	19m - FN2	6
Zona servicii și producție					
ZRA4m - subzona unități mici și mijlocii productive și de servicii	50%	6 mc/mp teren	P+1	12 m	2
Zona spații verzi					
ZRV1 - subzonă spații verzi publice	10%	0,1 mp ADC / mp teren	P	5 m	1
ZRV5 - subzonă spații verzi de protecție	10%	0,1 mp ADC / mp teren	P	5 m	1

Documentația PUZ înregistrată la primărie sub nr. 201391/15.10.2023 a fost analizată la nivelul Direcției urbanism, formulându-se adresa de completare nr. R 201391/23.10.2023, prin care se preciza faptul că **este necesară completarea documentației prezentate cu următoarele înscrisuri** solicitate prin certificatul de urbanism sau avizul de oportunitate:

- acte proprietate pentru terenul pentru care s-a inițiat PUZ;
- avizul emis de Comisia municipală de circulație;
- studiul geotehnic;
- simulare tridimensională;
- actul administrativ definitiv emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului;
- studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind funcțiunile existente în zonă de studiu, cu fundamentarea oportunității inserției funcțiunilor noi;
- studiu de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate, cu prezentarea concluziilor și a măsurilor corective care se impun;
- planul de acțiune elaborat în conformitate cu prevederile art. 18 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016 va conține explicit, detaliat și etapizat realizarea investițiilor care trebuie realizate în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ, precum și prezentarea categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și a categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în realizarea acestui demers;
- dovada achitării taxei RUR.

Documentația completată a fost prezentată sub nr. 240906/14.12.2023.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **15.12.2023** s-au stabilit următoarele:

- **este necesară completarea documentației prezentate cu următoarele înscrisuri** solicitate prin certificatul de urbanism sau avizul de oportunitate:
 - simulare tridimensională;
 - dovada achitării taxei RUR.
- **se va revizui și se va prezenta documentația în forma sa finală în conformitate cu observațiile formulate** în cuprinsul Regulamentului local de urbanism (fișierul a fost transmis prin poșta electronică elaboratorului planului de urbanism);
- pe **planșa Regim juridic** vor fi reprezentate suprafețele de teren (cote, suprafețe) rezervate atât extinderii rețelei stradale, cât și amenajării spațiilor verzi cu acces nelimitat (zona de reglementare ZRV1) pentru care se va propune trecerea din proprietate privată în în domeniul public al municipiului Constanța.
- Totodată, în vederea facilitării ducerii la îndeplinire a prevederilor PUZ, se va prezenta un **detaliu de lotizare / reparcelare** cu evidențierea parcelelor componente fiecărei zone de reglementare propuse, având în vedere faptul că loturile actuale de teren sunt afectate de 2 sau mai multe zone de reglementare propuse;
- Ulterior revizuirii documentației se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu

prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

**Documentația revizuită a fost prezentată sub nr. 20591/31.01.2024.
Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat în perioada 07.02.2024 – 14.03.2024.**

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.03.2024** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate cu condiția completării memoriului de prezentare cu capitolul privind protecția mediului.

Completările s-au transmis prin e-mail în data de 10.05.2024 și fizic în data de 13.05.2024.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 1978/30.08.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 29.08.2024).

 **Arhitect șef,**
arh. Dan Petre Leu

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE
CADASTRALE, BENEFICIAR: S.C. COMTRANS S.A.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU,
STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE CADASTRALE, MUNICIPIUL
CONSTANȚA**

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATĂ
DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE CADASTRALE**

Amplasamentul: **BD. AUREL VLAICU, nr. 186, loturile 2-6, N.C. 202754, N.C. 202766, N.C. 202756, N.C.
202757, N.C. 202791, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

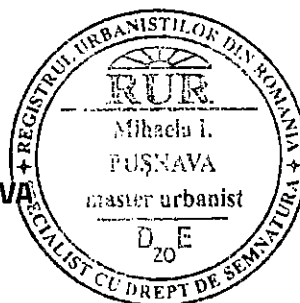
Inițiatorul investiției: **S.C. COMTRANS S.A.**

Nr contract: **94/2020**

Manager proiect: **EAST ATELIER SRL, ARH. IONUȚ TOMA**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect urbanistic: **MASTER URBANIST MIHAELA PUȘNAVA**



Cuprins:

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Baza legală a elaborării	3
1.3. Domeniul de aplicare	4
1.4. Precondiții de aplicare a RLU	5
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
2.1 Unități și subunități funcționale	6
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	8
ZRL2cm - subzonă locuințe colective și semicolective cu maxim P+4 niveluri	8
ZRA4m - subzonă unități mici și mijlocii productive și de servicii	23
ZRV1 - subzonă spații verzi	37
ZRV5 - spații verzi de protecție	43
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	49
V. ANEXE	50
Anexa 1. Paletar culori propus pentru finisajele fațadei	50
Anexa 2. Paletar culori propus pentru împrejurimi	51

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 pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Verde și limite cadastrale, 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 **Planul Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Verde și limite cadastrale, 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 **Planul Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Verde și limite cadastrale, 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 pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Verde și limite cadastrale, 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;

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE
CADASTRALE, BENEFICIAR: S.C. COMTRANS S.A.

- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Hotărârea de Consiliu Local a Municipiului Constanța nr 322/2016 privind “Regulamentul local de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism la nivelul Municipiului Constanța”
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- Legea 114/1996 a locuinței.

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

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Verde și limite cadastrale, Municipiul Constanța, Județul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării

construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform **Certificatului de urbanism nr 1978/30.08.2022.**

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

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

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

P.U.G.-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 405/2023, încadrează imobilele în următoarele zone și subzone de referință:

UTR 16a în care se încadrează din punct de vedere funcțional cu activități de locuire (locuire individuală și colectivă), sănătate și asistență social-sanitară, unități industriale și de depozitare, comerț cu amănuntul.

- ZRE2 - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi
- ZRL2c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi

1.4. Precondiții de aplicare a RLU

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

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

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

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul P.U.Z., se regăsesc 4 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

ZRL2cm - subzonă locuințe colective și semicolective cu maxim P+4 niveluri

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp. teren

Rh max:

- front la str. Verde și FN1: S/D+P+2 cu posibilitatea construirii terasat D+P+2E+3Er+4Er cu o retragere de minim 3 m pe nivel
- D+P+4

H max:

- front la str. Verde și FN1: 13 m la cornișă/atic cu posibilitatea construirii terasat D+P+2E+3Er+4Er cu o retragere de minim 3 m pe nivel
- 19 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supraterane: 6

ZRA4m - subzonă unități mici și mijlocii productive și de servicii

POT max = 50%

CUT volumetric max = 6 mc/ mp teren

RH max = P+1

H max = 12 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supraterane: 2

ZRV1 - subzonă spații verzi publice

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp A.D.C./ mp teren

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE
CADASTRALE, BENEFICIAR: S.C. COMTRANS S.A.

RH max = P

H max = 5 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supratere: 1

ZRV5 - subzonă spații verzi de protecție

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P

H max = 5 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supratere: 1

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZRL2cm - subzonă locuințe colective și semicolective cu maxim P+4 niveluri

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp. teren

Rh max:

- front la str. Verde și FN1: D+P+2 cu posibilitatea construirii terasat D+P+2E+3Er+4Er cu o retragere de minim 3 m pe nivel
- D+P+4

H max:

- front la str. Verde și FN1: 13m la cornișă/atic cu posibilitatea construirii terasat D+P+2E+3Er+4Er cu o retragere de minim 3 m pe nivel
- 19m la cornișă/atic

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective și semicolective;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi și plantate, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale, amenajări de sport pentru tineret;
- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere aferente zonei de locuințe colective;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit spații comerciale mici (comerț en-detail), alimentație publică (restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.), 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:

**PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE
CADASTRALE, BENEFICIAR: S.C. COMTRANS S.A.**

- (a) Spațiile comerciale și de alimentație publică cu suprafața de vânzare/servire de maximum 100 mp;
 - (b) Spațiile destinate publicului vor avea un acces separat față de cel al locatarilor;
 - (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;
 - (c) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 – 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Spații amenajate pentru colectarea 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;
 - 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 arhitectura imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

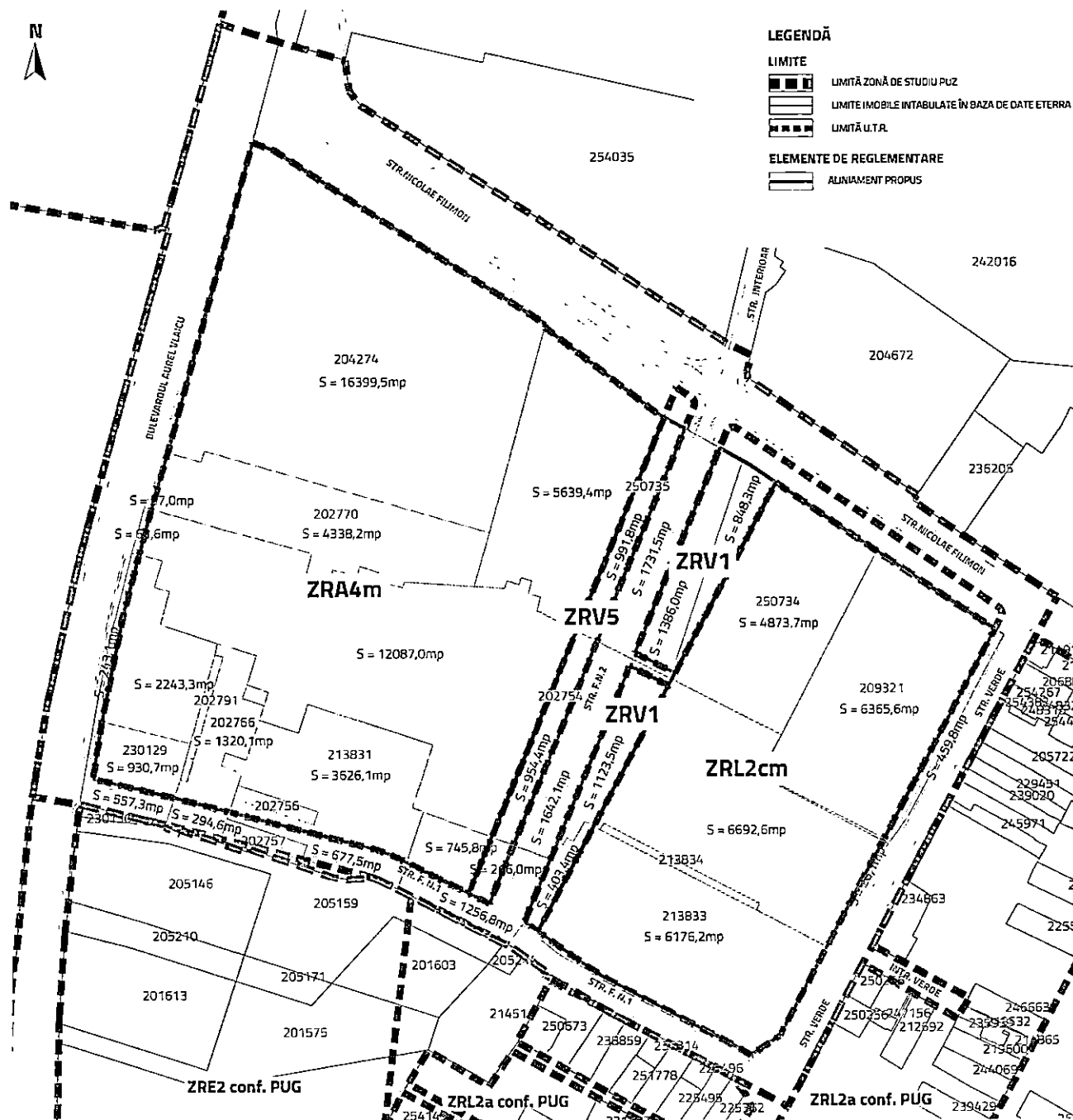
- Activități productive;
- Depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- Depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze, unități de transport și stații de 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;

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

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

- Suprafața minimă a unei parcele destinată construirii va fi de 1500 mp, cu deschiderea minimă de 30 metri.

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE
CADASTRALE, BENEFICIAR: S.C. COMTRANS S.A.



Repartizare parcele existente (la momentul elaborării PUZ-ului) în cadrul UTR-urilor propuse, sursa: autor

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

- Limita ZRL2cm va fi considerată aliniamentul.

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE
CADASTRALE, BENEFICIAR: S.C. COMTRANS S.A.

- Clădirile se vor retrage față de aliniamentul către strada Verde, FN1 și FN2 cu o distanță de minim 5 metri.
- Se permite construirea pe aliniamentul către strada Nicolae Filimon.

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.

- Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat, înșiruit sau cuplat
- Se permite construirea pe limita laterală a parcelei cu condiția ca:
 - Parcela învecinată să fie una edificabilă, iar edificarea celor 2 loturi să se facă în regim cuplat la limita comună de proprietate
 - Parcela învecinată să fie una destinată circulațiilor, spațiilor verzi, amenajări etc cu condiția ca fațada realizată la limita de proprietate să fie tratată ca fațadă cu ferestre (interzis calcan)
- În cazul în care nu se edifică pe limita laterală a parcelei, construcțiile se vor retrage cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic ($H/2$), dar nu mai puțin de 3 metri.
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5 metri.
- În cazul construcțiilor înșiruite se vor asigura goluri de trecere pe toată înălțimea parterului și cu o lățime de minim 5 metri

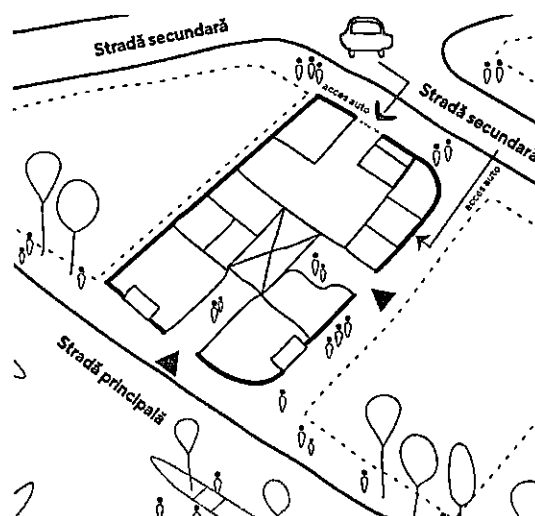
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat, înșiruit sau cuplat, pe aceeași parcelă.
- Distanța minimă dintre clădirile izolate de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri. În cazul în care fațadele nu prezintă ferestre ale unor camere de locuit, distanța dintre clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic ($H/2$), dar nu mai puțin de 3 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

- Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea 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.
- În cazul parcelor 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;



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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei/unității teritoriale, deci în afara circulațiilor publice, 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.
- 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, dar nu mai puțin de:

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE
CADASTRALE, BENEFICIAR: S.C. COMTRANS S.A.

- 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp;
- La locuințele colective, la locurile de parcare calculate se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori;
- 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.
- 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.

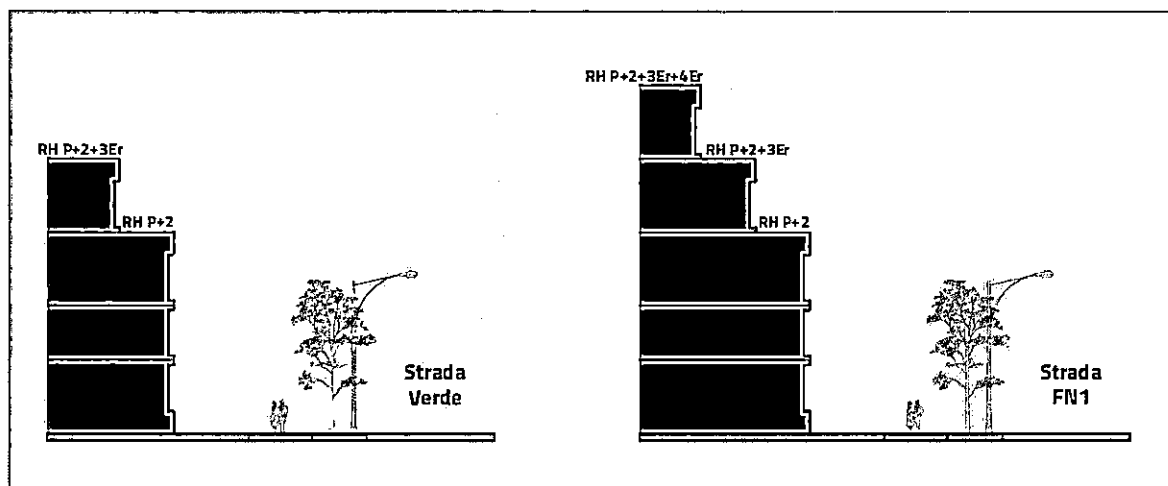
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Demisol = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supraterran 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**.

- Regimul maxim de înălțime al clădirilor este **D+P+4, echivalentul unui H maxim = 19 m la cornișă/atic, respectiv maximum 6 niveluri supraterrane**, având grijă ca înălțimea clădirilor să scadă spre străzile perimetrale astfel:
 - Regimul maxim de înălțime al clădirilor ce formează primul front către strada Verde și strada FN1 este **D+P+2, echivalentul unui H maxim = 13 m la cornișă/atic, respectiv maximum 4 niveluri supraterrane**. Deasupra etajului 2 se va putea construi terasat până la etajul retras 3 **către strada Verde** și până la etajul retras 4 **către strada FN1** cu o retragere de minim 3 m pe fiecare nivel, rezultând astfel **D+P+2E+3Er (5 niveluri supraterrane), respectiv D+P+2E+3Er+4Er (6 niveluri supraterrane)**.



- Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane.
- 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.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în jurul construcției și până la cornișă/atic.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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;
- 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 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.
- 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/il-hawkins/>



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

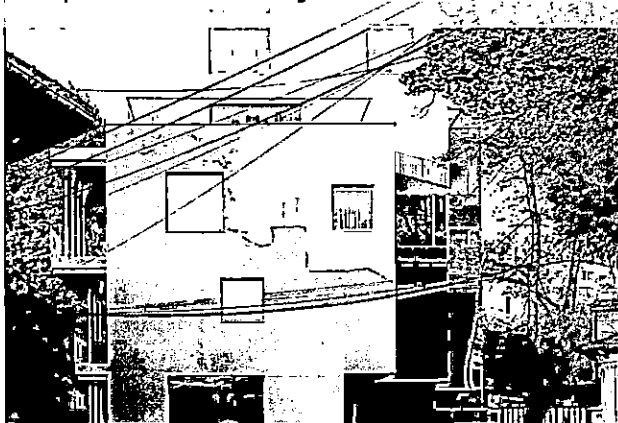
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală parcărilor la nivel de imagine percepută.

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;
 - **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;

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE
CADASTRALE, BENEFICIAR: S.C. COMTRANS S.A.

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 Architects

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.
- 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, ancadrame, 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;



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

- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;

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.;
- Șpaleții 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)

- 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, 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.



PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE
CADASTRALE, BENEFICIAR: S.C. COMTRANS S.A.

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

sursă: https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next_project=no

https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html

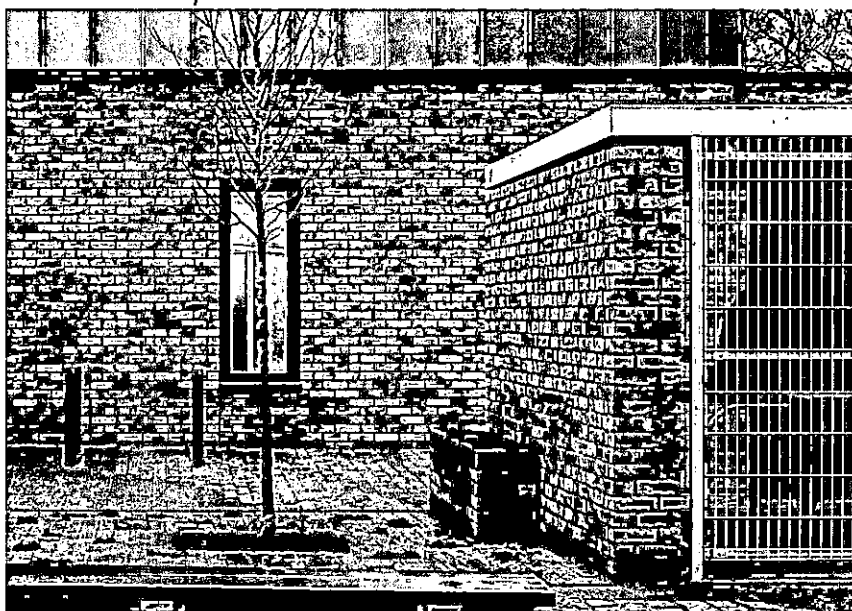


Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată

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

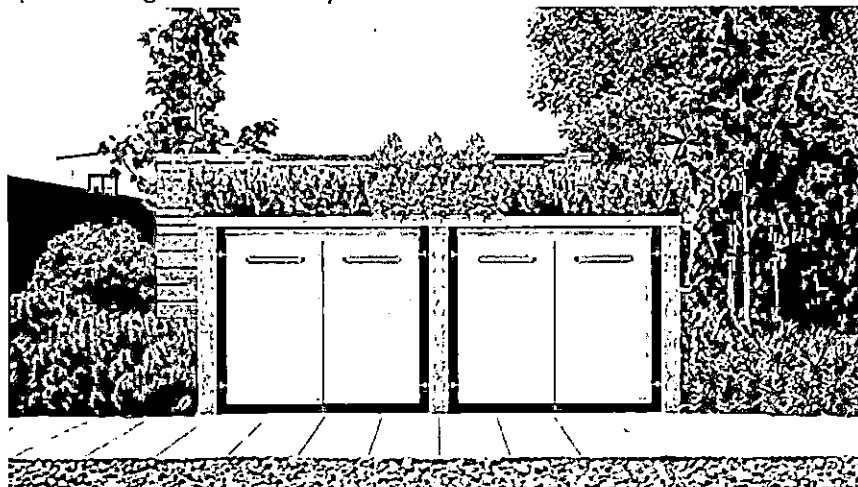
Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

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



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;



Imag. 5. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

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

Signalistică și elemente publicitare

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este

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

- Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- La nivelul spațiului comunitar, se vor prevedea spații destinate colectării deșeurilor menajere și spații pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi integrate în spații închise și cu o arhitectură care să le integreze în amenajările exterioare comune.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu **30%** din suprafața fiecărei zone, amenajată la nivelul solului. Acest procent poate fi completat de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc
- spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;
- este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.
- se recomandă amenajarea de spații verzi ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
- De-a lungul circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu se vor realiza împrejurimi. Singurele delimitări 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

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

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

- **CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren**

ZRA4m - subzonă unități mici și mijlocii productive și de servicii

POT max = 50%

CUT volumetric max = 6 mc/mp teren

RH max = P+1E

H max = 12m la cornișă/atic

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- Servicii sociale;
- Distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- Parcaje la sol sau subterane;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activități productive nepoluante, desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, activități terțiare pentru industrie, cercetare industrială, activități logistice, spații depozitare cu condiția să nu aducă prejudicii confortului urban din zonele adiacente și să respecte normele de protecție a mediului.
- Se admite menținerea funcțiunilor existente cu condiția ca (1) activitatea acestora să nu afecteze vecinătățile și (2) vecinătățile să nu afecteze desfășurarea funcțiunilor existente

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

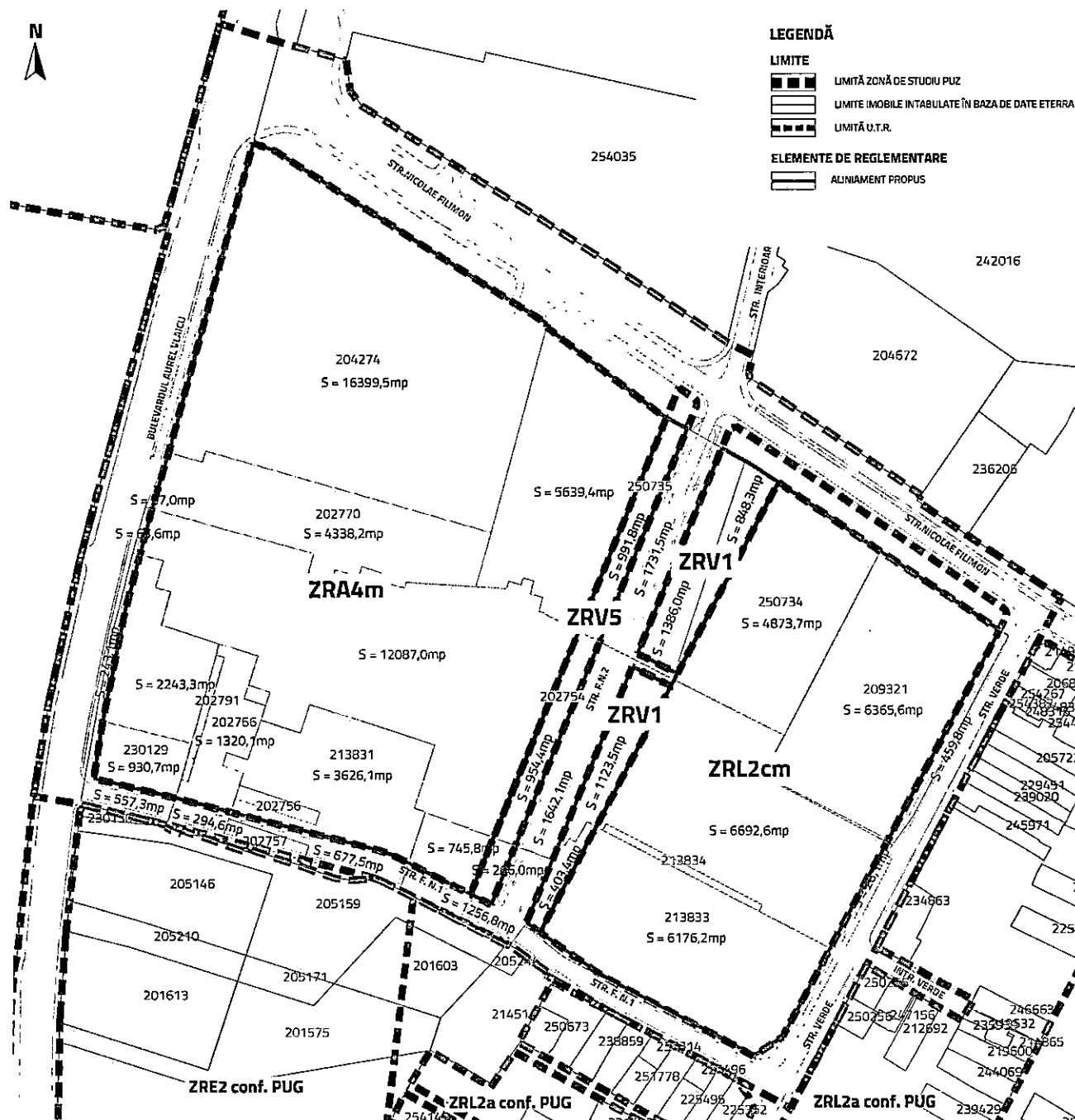
- Locuințe;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- Orice alte funcțiuni nementionate la admise și admise cu condiționări;

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

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

- pentru **activitățile productive nepoluante**, pentru a fi construibile, parcelele vor avea un front minim la stradă de **20 metri** și o suprafață minimă de **3000 mp**;
- pentru celelalte funcțiuni admise la articolele 1 și 2, dimensiunea minimă a parcelei să nu fie mai mică de **2000 mp**, iar frontul la stradă de minim **20 metri**;
- **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.
- În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire/dezmembrare.

**PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE
CADASTRALE, BENEFICIAR: S.C. COMTRANS S.A.**



Repartizare parcele existente (la momentul elaborării PUZ-ului) în cadrul UTR-urilor propuse, sursa: autor

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE
CADASTRALE, BENEFICIAR: S.C. COMTRANS S.A.

- Limita către străzile publice existente și propuse Nicolae Filimon, Aurel Vlaicu și FN1 se constituie ca aliniament. Limita către UTR ZRV5 se constituie ca aliniament.
- Se admite amplasarea construcțiilor cu o retragere de minimum **10 metri** față de aliniament;
- În **spațiul dintre retragerea minimă și aliniament** sunt permise **spații verzi**, circulații carosabile și pietonale, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.) etc.
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea.
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

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

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

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

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

- Față de limitele laterale și posterioară ale parcelei se va respecta o retragere de minimum **5 metri**, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea fațadei măsurate de la nivelul de călcare al terenului adiacent și până la cornișa/aticul ultimului nivel neretras.
- Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, **se vor respecta distanțele de siguranță impuse de Normativul de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118/1999**, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV-V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV-V	10	12	15

Tabelul 2.2.2. - Distanțe de siguranță conform NP 119/1999

- 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:

- Sunt admise construcții izolate sau alipite.
- Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta distanța minimă în funcție de gradul de rezistență la foc conform tabelului 2.2.2. al Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118/1999.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare;
- se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are 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 pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- 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;
- Se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, control pentru transporturi agabaritice și grele;
- Ieșirile din parcările subterane sau supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

- Se va asigura un acces carosabil pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În situația în care nu este prevăzută o circulație carosabilă adiacentă fiecărui corp de construcție, circulația pietonală adiacentă acestora se va proiecta la un gabarit minim de 5 metri până în dreptul joncțiunii la o circulație carosabilă, iar pavajul pietonalului va fi dimensionat corespunzător susținerii greutății autospeciălor de mare tonaj. În situația în care este necesar accesul autospeciălei de incendiu în curți interioare, se vor asigura ganguri de trecere cu dimensiunile minime de 4,2 metri înălțime, respectiv minim 3,8 metri lățime, conform Normativului P 118-99 de siguranță la foc a construcțiilor.
- Pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați; pentru această, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, parcare se poate face 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, sau în cooperare ori concesiunea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;
- 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. Conform HCL nr. 113/27.04.2017 prevederile sunt:
 - Pentru **construcții industriale (spații pentru producție, spații de depozitare):**
 - activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100mp, 1 loc de parcare la 25 mp AD;
 - activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1000mp, 1 loc de parcare la 150 mp AD;
 - activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1000mp, 1 loc de parcare la 100 mp AD;
 - Pentru **construcții comerciale și servicii:**
 - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;
 - Pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp - se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare;
 - Pentru angajați se va asigura un supliment de 20% față de numărul total de locuri de parcare;

- Pentru **construcții cu funcțiunea de alimentație publică**:
 - Se va asigura minimum 1 loc de parcare/ 4 locuri la masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp din suprafața utilă a sălii de consumație)
 - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.
- Pentru **birouri**:
 - Se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp AD pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori
 - Se va asigura 1 loc de parcare la 40 mp AD pentru funcțiuni care generează trafic de utilizatori (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul).

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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

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. (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**.

- Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime D+P+1, respectiv înălțimea maximă 12 metri**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul de călcare al terenului adiacent și până la cornișa/aticul ultimului nivel neretras.
- 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, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice.
- Se permit elemente de semnalizare: steaguri, totemuri etc. cu înălțime de maximum 25 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

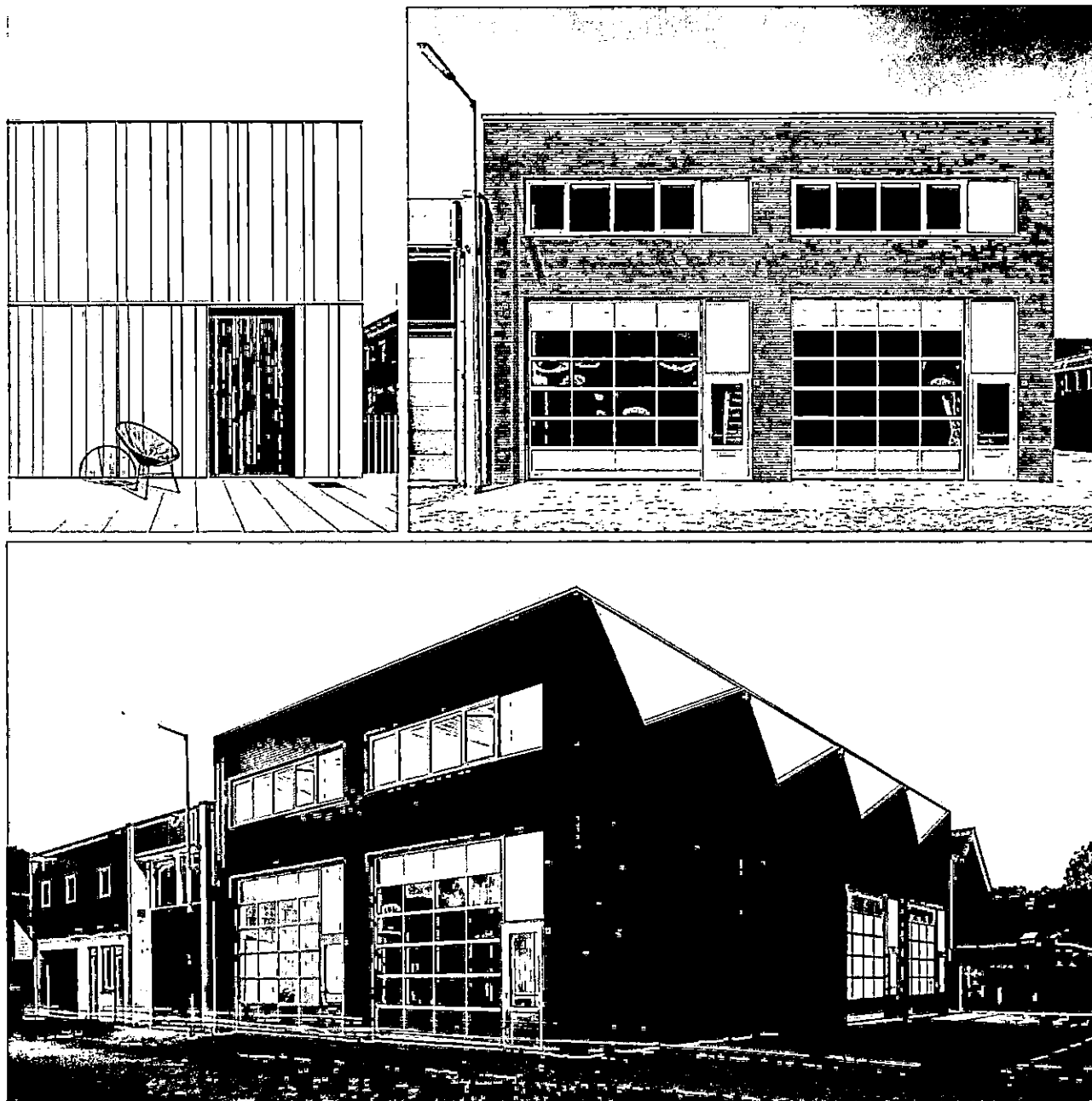
Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

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;
- 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;
- **Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă.** În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE CADASTRALE, BENEFICIAR: S.C. COMTRANS S.A.



Exemplu tratare fațadă - finisaje, Sursa: <https://i.pinimg.com/originals/d4/db/4f/d4db4f4575907278672818dfcf37fd0.jpg>
<https://www.archdaily.com/924615/industrial-building-derksen-windt-architecten>

Cromatică

- Cromatica clădirilor poate ține cont de identitatea vizuală a brandului.
- 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;

Tâmplăria

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

Signalistică și elemente publicitare

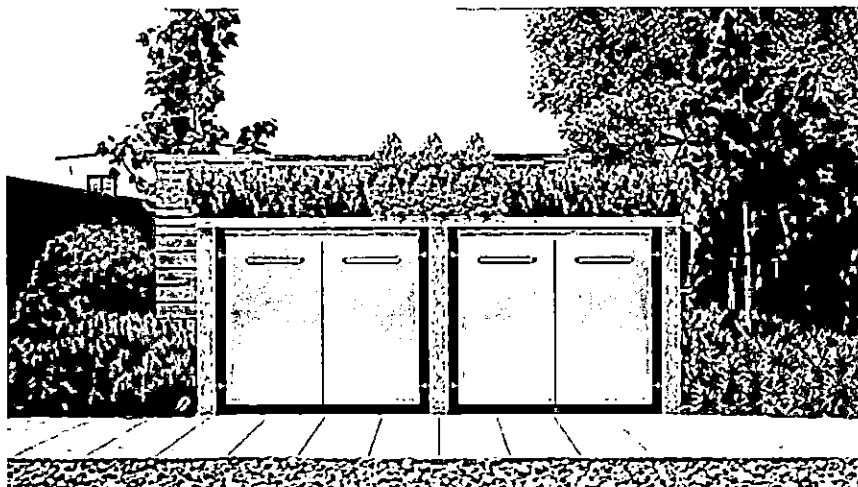
- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze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



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linaza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

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



Imag. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelor 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 respecta zona non-aedificandi determinată de conducta de canalizare ce traversează zona de studiu pe direcția nord-sud conform avizului RAJA nr. 51/117784 din 20.01.2023.
- 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;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelor 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 destinat colectării deșeurilor. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau, la sol, 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

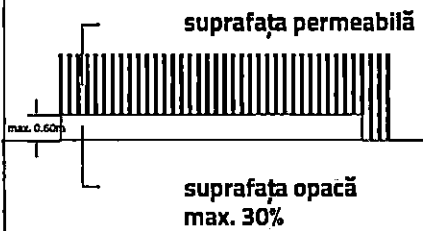
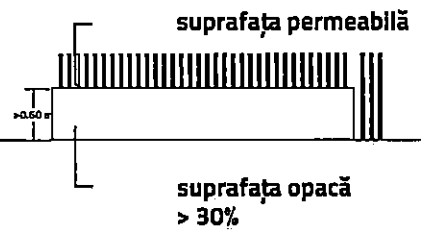
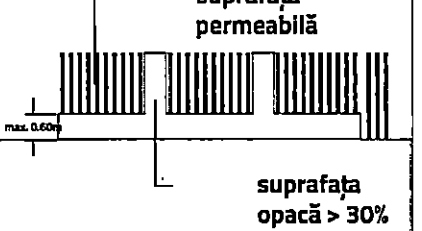
Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată

totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

- Se va respecta un grad de ocupare a terenului (**GOT**) de **maximum 80%** din suprafața parcelei.
- Se impune respectarea unui procent de **spațiu verde de minimum 20%** la nivel de lot care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.
- 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;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Sunt permise împrejmuirile către stradă pentru loturile ce dispun de funcțiuni deschise publicului la nivelul parterului. Sunt permise alinamente 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.
- În cazul în care se vor realiza împrejmuiri, acestea se vor realiza din materiale care permit vizibilitatea și nu vor depăși 2 metri înălțime, din care maxim 60 centimetri soclu opac la bază. De asemenea, este permisă dublarea împrejmuirii cu gard viu la interior. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (polycarbonat etc.).
- Împrejmuirile semi-permeabile vor dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.

DA	NU	NU
		
suprafața permeabilă	suprafața permeabilă	suprafața permeabilă
suprafața opacă max. 30%	suprafața opacă > 30%	suprafața opacă > 30%

- 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 către limitele laterale și posterioare vor fi opace și nu vor depăși înălțimea de 2,5 metri;
- Cromatică și finisajele împrejmirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului prezent în Anexa 2.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- În cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcarilor, acestea se vor amplasa astfel încât să permită un spațiu de minim 5 metri între barieră și circulația publică, și soluția se va aviza în cadrul Comisiei de Circulație.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

- **POT maxim = 50%**

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

*CUT volumetric = mp AC*H/mp teren*

- **CUT volumetric maxim = 6 mc/mp teren**

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- *dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- *dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*

ZRV1 – subzonă spații verzi

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P

H max = 5 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri suprateerane = 1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi cu acces nelimitat*;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Spații de joacă pentru copii, cu dotări specifice pentru joacă și pentru dezvoltarea abilităților motrice și cognitive, prevăzute cu sisteme de apă potabilă și coșuri de gunoi;
- Spații amenajate pentru animalele de companie (țarcuri închise prevăzute cu sisteme de apă potabilă și coșuri de gunoi);
- Alei pietonale și velo, de alergare;
- Cabine de pază.

** Se admite ca ulterior aprobării PUZ-ului, spațiile verzi să fie cedate domeniului public, însă nu este obligatorie această operațiune.*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;
- Toalete publice în spații special amenajate;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

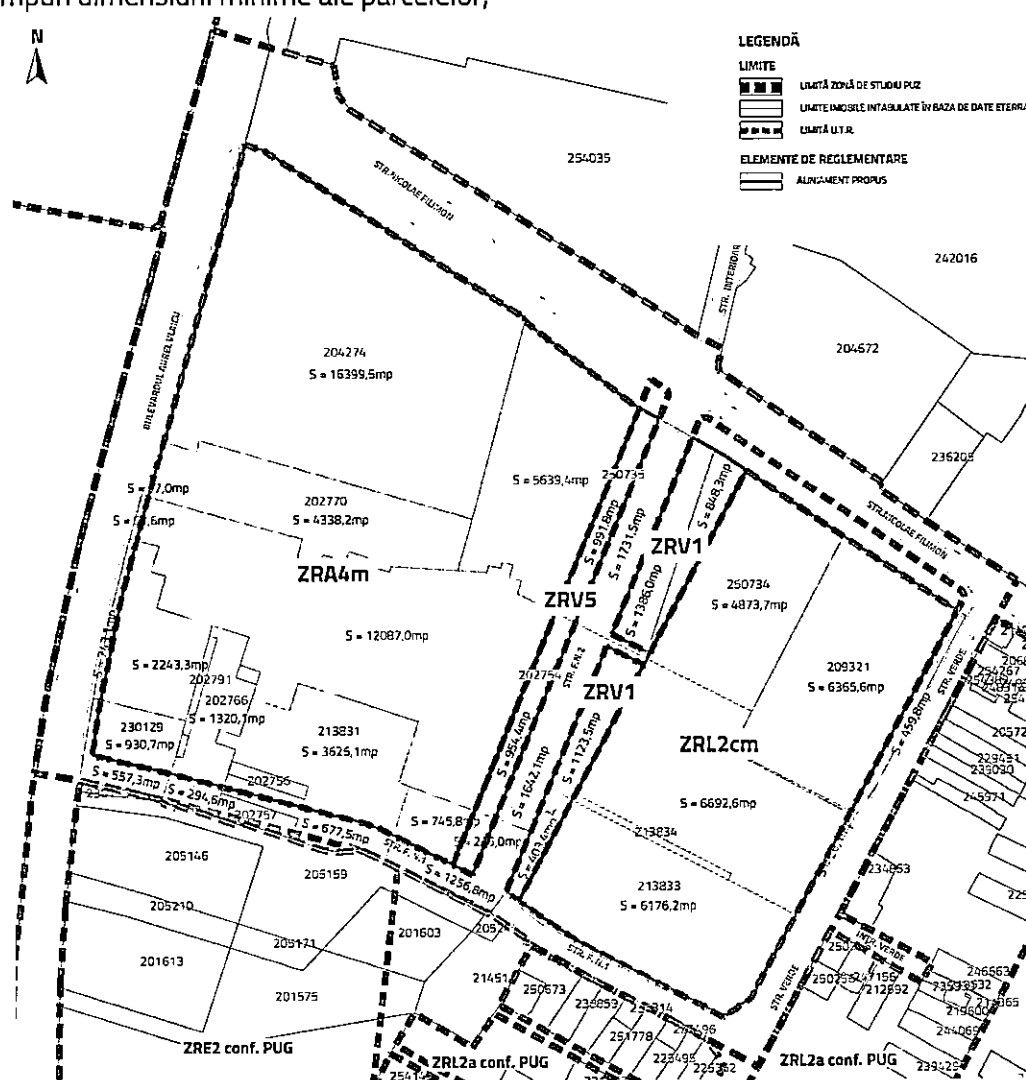
- Orice utilizări ce nu au fost cuprinse în **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE, sau ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE
CADASTRALE, BENEFICIAR: S.C. COMTRANS S.A.

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

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

- Nu se impun dimensiuni minime ale parcelelor;



Repartizare parcele existente (la momentul elaborării PUZ-ului) în cadrul UTR-urilor propuse, sursa: autor

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate către străzile propuse FN1 - FN2 se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a străzilor FN1 - FN2 de la momentul edificării loturilor.

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament.
- Se vor respecta distanțele minime de protecție impuse de normativele în vigoare referitoare la infrastructurile edilitare

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.

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare.
- Se vor respecta distanțele minime de protecție impuse de normativele în vigoare referitoare la infrastructurile edilitare.

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

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Între construcțiile edilitare se vor respecta retragerile minime de siguranță sau de protecție impuse de normele tehnice în vigoare.
- În cazul tuturor clădirilor dispuse izolat, se va păstra o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Toate grădinile și parcurile publice vor avea în mod obligatoriu un acces carosabil.
- Toate spațiile verzi cu acces pietonal vor avea alei care permit accesul 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 maximă de 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

- Accesul în zona ZRV1 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.). Pavajul suprafețelor pietonale sau al căilor de acces în parc va fi prevăzut cu o grosime și din materiale care permit accesul autospecialelor de mare tonaj.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se interzice parcare în parcuri și grădini publice. Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcarilor special amenajate.
- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată conform legislației în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

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.

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **4 metri** măsurați la cornișă/atic, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P**.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat, mai exact nivelul de călcare al terenului în jurul construcției și până la atic/cornișă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.
- Se recomandă ca toate construcțiile edilitare și instalațiile tehnice să fie realizate îngropat. În situațiile în care condițiile tehnice nu permit acest mod de amplasare, construcțiile vor fi realizate din materiale, finisaje și culori construcțiilor din imediata vecinătate, pentru o integrare vizuală cât mai bună. De asemenea, se vor realiza împrejurimi cu arbuști cu foliaj cu densitate mai mare de 70% pentru a izola vizual obiectivul de restul spațiului verde.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul (procentual) dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei. Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cadrul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

- Amenajarea spațiilor verzi și a suprafețelor nemineralizate se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- **Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 70% din suprafața UTR-ului** care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți).
- 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.
- Se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelilor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate; Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE
CADASTRALE, BENEFICIAR: S.C. COMTRANS S.A.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se acceptă doar împrejmuiri sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 10%

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

ŽRV5 - spații verzi de protecție

POT max = 10%

CUT max = 0,1

RH max = P

H max = 4 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supraterrane = 1

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

- Perdele verzi de protecție*
- Spații verzi și plantate de folosință generală*;

** Se admite ca ulterior aprobării PUZ-ului, spațiile verzi să fie cedate domeniului public, însă nu este obligatorie această operațiune.*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

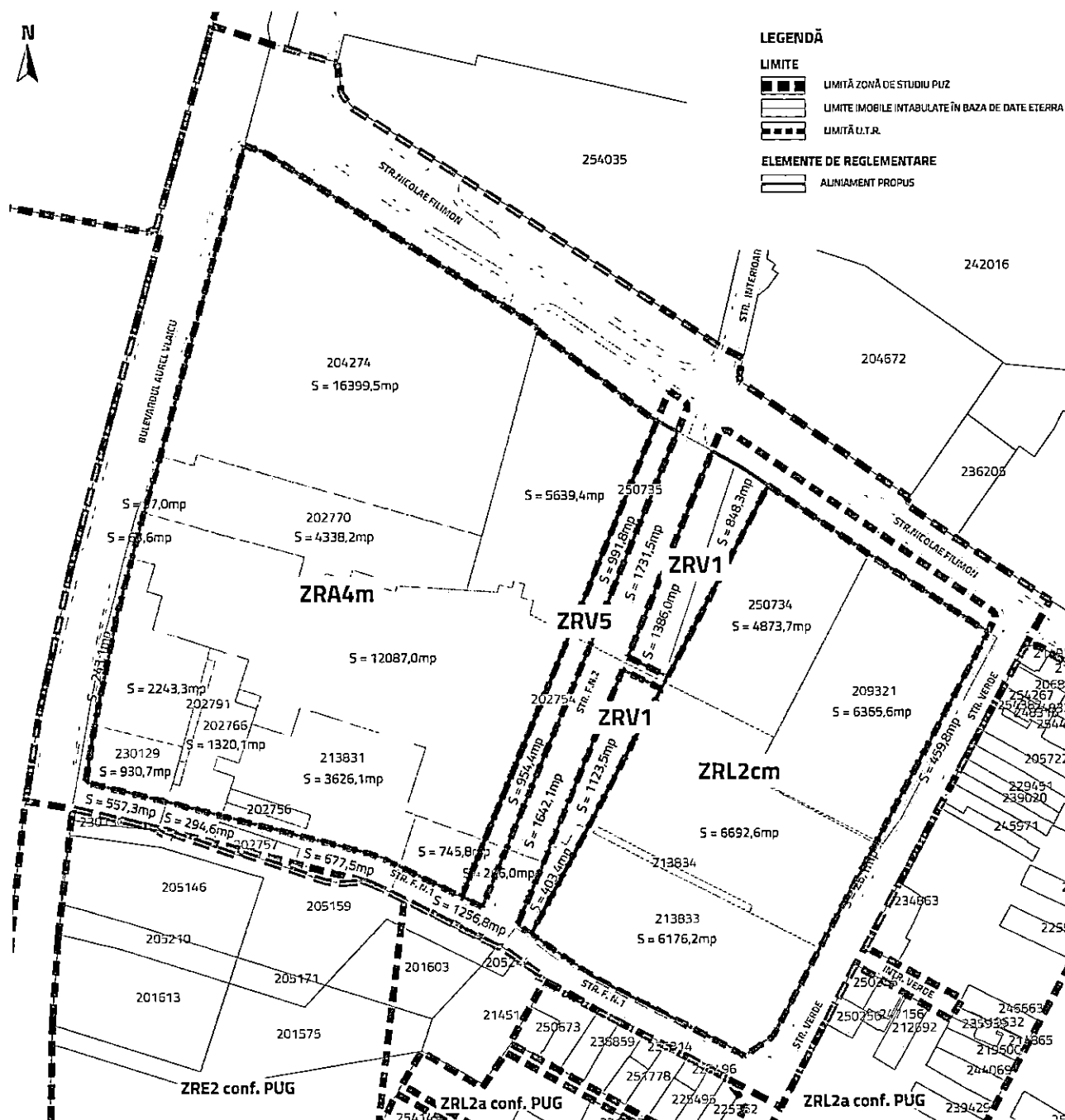
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE
CADASTRALE, BENEFICIAR: S.C. COMTRANS S.A.

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

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

- Nu se impun dimensiuni minime ale parcelelor;



Repartizare parcele existente (la momentul elaborării PUZ-ului) în cadrul UTR-urilor propuse, sursa: autor

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate către străzile propuse FN1 - FN2 se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a străzilor FN1 - FN2 de la momentul edificării loturilor.

- Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană, să fi integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți.
- Se vor respecta deopotrivă condițiile impuse de zona de siguranță și protecție a DN2A și a infrastructurilor de utilități

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 se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană, să fie integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți.

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, să fi integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Accesul în zona V5 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.)

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este admisă staționarea autovehiculelor destinate publicului general.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița. 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.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

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

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.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **4 metri** măsurați la cornișă/atic, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P**.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat, mai exact nivelul de călcare al terenului în jurul construcției și până la cornișă/atic.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă ca toate construcțiile edilitare și instalațiile tehnice să fie realizate îngropat. În situațiile în care condițiile tehnice nu permit acest mod de amplasare, construcțiile vor fi realizate din materiale, finisaje și culori construcțiilor din imediata vecinătate, pentru o integrarea vizuală cât mai bună. De asemenea, se vor realiza împrejurimi cu arbuști cu foliaj cu densitate mai mare de 70% pentru a izola vizual obiectivul de restul spațiului verde.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua de canalizare pluvială.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Întreaga suprafață a UTR-ului se va amenaja ca spațiu verde în care sunt admise construcții edilitare.

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul procentual dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 70% din suprafața UTR-ului care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). 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 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

Se acceptă doar împrejmuiri sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

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.

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

Nu este cazul. Sunt permise doar construcții edilitare și tehnice pentru care se va respecta un POT maxim = 10%

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.

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

Nu este cazul. Sunt permise doar construcții edilitare și tehnice pentru care se va respecta un CUT maxim = 0,1 mp ADC / mp teren

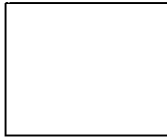
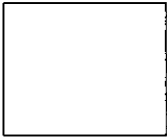
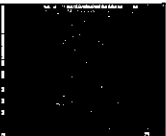
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

La nivelul P.U.Z., se regăsesc 4 UTR-uri:

Unități Teritoriale de Referință propuse					
	POT	CUT	RH max	H max (la cornișă/ atic)	Nr. niveluri supratereane
Zona de locuire					
ZRL2cm - subzona locuințelor colective cu maxim P+4 niveluri	40%	1,2 mp ADC/ mp teren	D+P+2 cu posibilitatea construirii terasat D+P+2E+3Er+ 4Er cu o retragere de minim 3 m pe nivel	front către strada Verde și strada FN1:13m (D+P+2)/ 16m (D+P+2+3Er)/ 19m (D+P+2+3Er+4 Er)	front către strada Verde și strada FN1: 4/5
			D+P+4	19 m	6
Zona servicii și producție					
ZRA4m - subzona unități mici și mijlocii productive și de servicii	50%	6 mc/mp teren	P+1	12 m	2
Zona spații verzi					
ZRV1 - subzonă spații verzi publice	10%	0,1 mp ADC/ mp teren	P	5 m	1
ZRV5 - subzonă spații verzi de protecție	10%	0,1 mp ADC/ mp teren	P	5 m	1

V. ANEXE

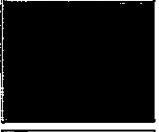
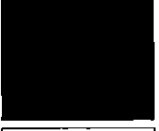
Anexa 1. Paletar culori propus pentru finisajele fațadei

Culori fond (*conform NCS)			
	ALB	NCS S 0300-N	
			
	S 0500-N	S 1000-N	S 1500-N

**Notă:*

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

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

Culori accent (*conform NCS) notă: acestea nu se vor folosi pe mai mult de 15% din suprafața totală a fațadei			
	S 2502-B	S 3502-B	S 4502-B
			
	S 2005-R80B	S 3005-R80B	S 4005-R80B
			
	S 6030-R80B	S 7020-R80B	S 8010-R90B

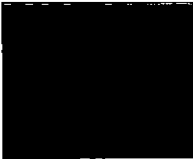
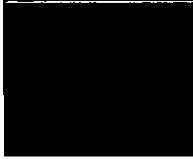
PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE
CADASTRALE, BENEFICIAR: S.C. COMTRANS S.A.

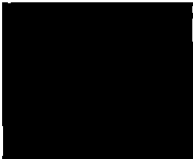
***Notă:**

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

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

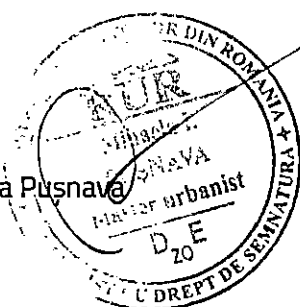
Anexa 2. Paletar culori propus pentru împrejuriri

					
S 2502-B	S 3502-B	S 4502-B	S 2005-R80B	S 3005-R80B	S 4005-R80B

		
S 6030-R80B	S 7020-R80B	S 8010-R90B

Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Anda Stăncescu

